

Le 01/02/2022

N° Acte  
2022/136

Dossier  
5463/002

CAHIER DES  
CHARGES

**Sylvain BAVIER**

*Notaire*

SRL – BCE 0833.908.010

**VENTE PUBLIQUE : \*\*\***

**CAHIER DES CHARGES**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

Le premier février

Nous, Maître Sylvain BAVIER, notaire à la résidence de La Louvière, exerçant sa fonction dans la société "Sylvain BAVIER, Notaire SPRL", ayant son siège à 7100 La Louvière, Rue du Parc 28,

**EXPOSONS QUE :**

Aux termes d'une ordonnance prononcée le 21 septembre 2021 par Monsieur le Juge des Saisies près du Tribunal de Première Instance du Hainaut, division Charleroi dont une expédition restera jointe à la présente, Nous avons été désigné aux fins de procéder à la vente publique sur saisie du bien désigné ci-après à la requête de la **Société Anonyme ING Belgique** dont le siège est sis 1000 Bruxelles, avenue Marnix, 24, inscrite à la BCE sous le numéro 0403.200.393.

La signification des ordonnances auront lieu en même temps que la signification du cahier des charges à l'encontre du saisi.

**IDENTITE DU DEBITEUR SAISI:**

\*\*\*

Ci-après dénommé « le saisi » ou « les saisis » ou « le propriétaire ».

Ceci exposé, Nous, Notaire, avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la vente online sur biddit.be du bien ci-après décrit et ce conformément, aux articles 1582 et suivants du Code judiciaire :

**DESCRIPTION DU BIEN**

**VILLE DE LA LOUVIERE-PREMIERE DIVISION**

Une maison d'habitation avec toutes dépendances, sur et avec terrain, située rue Conreur, numéro 34, cadastrée Section A, selon titre numéro 0427/C/11 et selon extrait cadastral récent numéro 0427/C/1/P0000 pour une contenance d'1 are 82 centiares.

Revenu cadastral à titre indicatif : 788,00€

Ledit bien sera vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

\*\*\*

**TITRE I – CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

Premier feuillet

## CHAPITRE IER – ADJUDICATION

### 1. MISE A PRIX

Le bien sera mis en vente avec une mise à prix de **SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR)**.

### 2. ENCHERE MINIMUM

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

### 3. DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 3 mai 2022 à 15h00**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 11 mai 2022 à 15h00** 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.

### 4. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien, le procès-verbal d'adjudication sera signé **en l'étude du notaire Sylvain BAVIER, à La Louvière, le lundi 23 mai 2022 à 17h30.**

### 5. VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs en prenant rendez-vous au préalable en l'étude du notaire Sylvain BAVIER, à La Louvière, rue du Parc, 28, téléphone : 064/70.00.75, adresse email : info@notairebavier.net.

## CHAPITRE II – TRANSFERT DE PROPRIETE-JOISSANCE-ETAT DES BIENS

### 1. TRANSFERT DE PROPRIETE-JOISSANCE

L'adjudicataire définitif aura la propriété du bien à partir du jour de l'adjudication définitive et la jouissance par la prise de possession réelle après s'être acquitté du prix d'adjudication en principal, intérêts, frais et tous accessoires.

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

Le bien est actuellement libre d'occupation.

Le saisi et sa famille qui occuperaient le bien entre le présent acte et l'adjudication définitive seront sans droit dans l'immeuble quinze jours après la signification de l'extrait analytique. Ils devront le remettre à la libre et entière disposition des nouveaux propriétaires. A défaut de le faire amiablement, l'huissier de justice, à ce requis par les adjudicataires, est, dès à présent, et pour lors, habilité pour l'en expulser, au besoin par la force publique, lui et les siens et tous ceux qui pourraient s'y trouver, avec, au besoin la mise des meubles et effets sur la voie publique.

### 2. ETAT DES BIENS

L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes qui peuvent le grever ou l'avantager sauf à lui de faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls.

Le propriétaire ne garantit en rien la contenance énoncée et la différence entre celle-ci et la contenance réelle même supérieure au vingtième serait au profit ou à la perte de l'acquéreur.

Conformément à l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas d'application dans les ventes faites par autorité de justice.

Les compteurs, tuyaux, fils et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité qui pourraient appartenir à des tiers ne font pas partie de la vente.

### **CHAPITRE III – CONDITIONS SPECIALES**

#### **CHAPITRE IV : CONDITION SUSPENSIVE-VENTE PURGEANTE**

##### **1. CONDITION SUSPENSIVE**

La vente est conclue sans condition suspensive d'octroi de crédit pour l'acquéreur.

##### **2. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le bien faisant l'objet des présentes est actuellement grevé de la manière suivante :

- Inscription hypothécaire au bureau de sécurité juridique de Mons 1, le 31 juillet 2019, sous la référence 40-I-31/07/2019-06284 prise en faveur de la Team Recouvrement Personne physique de La Louvière 1 contre le saisi aux termes d'un acte de la Team Recouvrement de La Louvière 1 du 30 juillet 2019 pour un montant en principal de 2.000,00€.
- Inscription hypothécaire au bureau de sécurité juridique de Mons 1, le 2 août 2019, sous la référence 40-I-02/08/2019-06346 prise en faveur de la Team Recouvrement PP de La Louvière 2 contre le saisi aux termes d'un acte de l'administration des contributions directes de La Louvière 2 pour un montant en principal de 13.500,00€.
- Une transcription de saisie-exécution faite à la requête de la SA ING Belgique, à Bruxelles, à l'AGDP bureau de sécurité juridique de Mons I, le 31 mai 2019, sous la référence 40-T-31/05/2019-04284, contre le saisi, selon exploit de l'Huissier de Justice Maître PIERRARD François-Xavier, huissier de justice suppléant remplaçant Maître FORMICA, huissier de justice à Charleroi, du 24 mai 2019.
- Une transcription de saisie-exécution faite à la requête de Mme Sylviane PICHUEQUE, juge d'instruction au tribunal de première instance du Hainaut, division Mons, à l'AGDP bureau de sécurité juridique de Mons I, le 26 juillet 2019, sous la référence 40-T-26/07/2019-06155, contre le saisi, selon exploit de l'Huissier de Justice Maître LENOIR Christina, huissier de justice suppléant

remplaçant Maître BRUYNOOGHE, huissier de justice à Dour, du 26 juillet 2019.

Ces créanciers seront dûment sommés au moins un mois avant l'émission de la première enchère de prendre connaissance du présent cahier des charges et de suivre les opérations de vente.

## **CHAPITRE V – ASSURANCE-IMPOTS-ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE**

### **1. 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 prendra toutes dispositions utiles pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres éventuels.

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.

### **2. IMPOTS**

L'acquéreur aura à sa charge toutes les contributions, impôts et taxes généralement quelconques à partir de l'adjudication définitive à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

## **CHAPITRE VI – PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES**

### **1. CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CODT) - ARTICLES D.IV.99**

L'adjudicataire devra, pour tout ce qui se rattache aux alignements, niveaux, trottoirs, accès aux égouts, construction, droit de bâtisse et sous tous autres rapports, se conformer aux prescriptions existantes des autorités compétentes.

« Le propriétaire » déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du Code wallon de Développement Territorial (CoDT*bis*) ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article D.II.31 § 2 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT*bis*) et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT*bis*) susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

Les parties se déclarent bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) des biens visés aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir,

par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume des biens concernés, pas plus que leur implantation, leurs caractéristiques constructives, leurs teintes, leurs matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître.

### **Informations**

L'adjudicataire déclare bien connaître la qualification donnée au bien par l'Administration de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme; il déclare être informé de tous règlements et prescriptions qui pourraient exister relativement au bien ci-après décrit, pour s'en être enquis.

Concernant l'immeuble ci-dessus décrit, il a été adressé par le Notaire Sylvain BAVIER à la Ville de La Louvière, par lettre électronique datée du 7 octobre 2021 l'avis prescrit en application du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis).

Auquel avis, il a été répondu en date du 22 octobre 2021 ce qui suit, textuellement reproduit :

« *▫ Le bien est situé, au regard du Plan de secteur de La Louvière-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, en zone :*

*- d'habitat*

*▫ Le bien est situé, au regard du Schéma de développement communal, ancien schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004, en :*

*- zone d'habitat 1480-à caractère urbain.*

*▫ Le bien est situé au regard du Guide communal d'urbanisme, ancien règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 6 janvier 1995, en zone :*

*- art.15 urbaine de bâtisse en ordre continu.*

*▫ Renseignements liés au PASH (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en :*

*- égout existant – zone d'assainissement collectif : bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet (Cfr PASH). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service de la voirie (064/27.78.11).*

*2 - Informations sur le statut administratif des biens (Article V.D.IV.99. du CoDT), le bien :*

*-a fait l'objet depuis 1977 d'un permis d'urbanisme:*

*-PU/05/0098: transformer et agrandir une habitation en commerce et logement-\*\*\**

*-PU/11/0384-Aménagement d'un "DUPLEX" à l'étage en vue d'une mise en location-\*\*\**

*-PU/18/248-Division d'un bâtiment en deux logements-\*\*\*.*

*-a fait l'objet dans les deux dernières années d'un certificat d'urbanisme n°1:*

*RN20/313-\*\*\*: Mes DEBOUCHE-STE VIGNY François et Delphine (Notaires Associés)*

*Pour ce qui concerne les permis unique et permis d'environnement, vous pouvez vous adresser au Service Environnement, via l'adresse [environnement@lalouviere.be](mailto:environnement@lalouviere.be) ou en téléphonant au 064/27.78.11.*

*Pour ce qui concerne les permis de location et arrêté d'insalubrité, vous pouvez vous adresser à la Cellule Logements du service du Développement territorial, en téléphonant au 064/27.78.11.*

**3 - Observations :**

*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.*

*Les renseignements demandés sont délivrés sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où le demandeur déposerait une demande de permis d'urbanisme ou de lotir. Donc, le présent document ne garantit nullement un avis favorable quant à l'instruction définitive d'une demande de permis d'urbanisme.*

*Pour rappel, il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.*

*Pour rappel, en ce qui concerne la péremption des permis, nous vous renvoyons aux articles D.IV.81 et suivants du CoDT. »*

**Situation existante**

Le propriétaire garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Dans l'hypothèse où il existerait une infraction urbanistique, l'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du propriétaire.

Le propriétaire déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Il déclare qu'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'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le propriétaire.

« Le propriétaire » déclare en outre que ce bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme, ni 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, alinéas 1<sup>er</sup> à 3 et, le cas échéant, D.IV.4, alinéa 4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis), et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien à l'exception :

**-d'un permis d'urbanisme n°PU/05/0098 pour transformer et agrandir une habitation en commerce et logement.**

**-d'un permis d'urbanisme n°PU/11/0384 pour aménager un duplex à l'étage en vue d'une mise en location.**

**-d'un permis d'urbanisme n°PU/18/248 pour diviser un bâtiment en deux logements.**

En outre, le Notaire soussigné rappelle :

– qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéas 1<sup>er</sup> à 3 et, le cas échéant, D.IV.4, alinéa 4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis), ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

– qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

– que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

## 2. GESTION ET ASSAINISSEMENT DES SOLS

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le propriétaire, etc.) est tenu d'un ensemble d'obligations allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, etc.) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation.

En application du décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 7 octobre 2021, énonce ce qui suit : « **Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols** ».

Le cessionnaire sera informé du contenu de l'extrait conforme par courriel ou envoi postal ou par remise en main propre préalablement à l'adjudication.

Le propriétaire confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39<sup>0</sup> du Décret du 1 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.

En outre, le propriétaire déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets pouvant engendrer telle pollution.

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des installations et activités figurant sur la liste en annexe 3 dudit décret.

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret, n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, et qu'il ne soit pas l'auteur d'une éventuelle pollution, le propriétaire est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur, 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.

• Le propriétaire déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

## 3. CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES

Le notaire BAVIER soussigné a attiré l'attention des adjudicataires sur la nécessité de vérifier sur le site Internet <http://www.klim-cicc.be>, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien présentement vendu.

## 4. RISQUES D'INONDATION

Le Notaire BAVIER 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 le 7 octobre 2021.

Le bien ne se trouve dans une zone à risque d'aléa d'inondation par ruissellement ou par débordement. Le résultat de cette recherche sera remis à l'adjudicataire le jour de l'adjudication.

#### 5. INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le saisi déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le PV du 11 janvier 2022, l'ASBL Certinergie a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il faudra constater, après l'expiration d'un délai de 12 mois à partir du procès-verbal de contrôle, soit pour le 11 janvier 2023 si les infractions sont disparues.

Le procès-verbal de contrôle sera remis aux adjudicataires le jour de l'adjudication.

#### 6. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Un certificat de performance énergétique relatif au bien présentement vendu a été établi par l'expert énergétique \*\*\*, à Merbes-le-Château, en date du 4 janvier 2022, certificat numéro 20220104009999.

L'original de ce certificat sera remis aux adjudicataires le jour de l'adjudication.

#### 7. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Etant donné le caractère judiciaire de la vente et la nature du bien vendu, le Notaire BAVIER soussigné ne dispose, en ce qui concerne le bien vendu, d'aucun Dossier d'Intervention Ulérieur établi conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles même si l'immeuble, objet des présentes a été érigé après le 1<sup>er</sup> mai 2001.

L'adjudicataire reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).



## **TITRE II. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

### ***Champ d'application***

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

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

### ***Adhésion***

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

Le propriétaire, 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.

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 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)

A 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 propriété, 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

créancier requérant, 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 créancier requérant le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le créancier requérant accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le créancier requérant 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 créancier requérant 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 créancier requérant, 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 créancier requérant 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 5000 € (cinq mille euros).

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

- une indemnité forfaitaire égale à 10 % de son enchère retenue avec un minimum de 5.000 euros (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 créancier requérant 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 créancier requérant 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 »).

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

### ***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° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

### ***Déguerpissement***

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

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

### ***Adjudication à un colicitant***

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

### ***Porte-fort***

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

### ***Déclaration de command***

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

### ***Caution***

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. Ainsi, le notaire

peut par exemple exiger d'un enchérisseur que les frais soient payés 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 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 sont à charge du créancier requérant, 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 basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Elle est égale à :

- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%), 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 trente pour cent (19,30%), 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 trente pour cent (18,30%), 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 cinquante-cinq pour cent (17,55%), 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 pour cent (17,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quinze pour cent (16,15%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 trente-cinq pour cent (15,35%) 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 cinq mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinq 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 pour cent (14,00%), 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 pour cent (13,90%) 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 septante pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 pour cent (13,60%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 trente-cinq pour cent (13,35%) 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 trente pour cent (13,30%) 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 quinze pour cent (13,15%) 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 pour cent (13,00%) 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 quatre-vingt pour cent (12,80%) 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 septante-cinq pour cent (12,75%) 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 septante pour cent (12,70%), 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.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le créancier requérant supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

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

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

### ***Compensation***

Article 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 de dix pour cent l'an 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 créancier requérant 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 créancier requérant 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 de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le créancier requérant 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 créancier requérant à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le créancier requérant 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 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 au propriétaire ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au créancier requérant 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 créancier requérant 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.

## Onzième feuillet

Saisie-exécution immobilière : Si le créancier requérant 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 créancier requérant 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 propriétaire, créancier requérant, 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 propriétaire 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.

### ***A. Les définitions***

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](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.

### **TITRE III- DISPOSITIONS FINALES**

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de l'adjudication, le propriétaire, les adjudicataires, surenchérisseurs, commandants et cautions sont présumés élire domicile en l'Etude du Notaire instrumentant.

#### **ADHESION**

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

Le propriétaire sera sommé d'avoir à prendre connaissance du présent cahier des charges. Il lui appartient de signaler au notaire instrumentant toute erreur que pourrait contenir le présent cahier des charges au sujet des déclarations faites par ledit propriétaire dans ce document, et ce conformément à l'article 1582 du code judiciaire.

#### **CONVOCATION**

Le créancier hypothécaire sera sommé un mois avant l'émission de la première enchère.

Une copie du présent cahier des charges sera annexée aux dites convocations.

**CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL**

Nous, Notaire, certifions sur le vu des pièces officielles qui nous ont été produites, l'exactitude des noms, prénoms, lieux, dates de naissance et domicile et/ou dénomination juridique des parties au présent acte. L'identification éventuelle des comparants au Registre National est mentionnée avec l'accord exprès de ces derniers ; l'existence des sociétés au vu des publications au Moniteur belge.

L'identité des parties a été visée d'après carte d'identité et registre national.

**DROIT D'ECRITURE**

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

**DONT ACTE**

Fait et passé à La Louvière, en l'étude.

Après lecture intégrale et commentaire les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Suit la signature  
Pour expédition conforme