

N° 2548

Du 24.06.2024

Cahier des  
charges  
BIDDIT /

## CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le vingt-quatre juin

Devant Nous, Maître **Christian QUIEVY**, Notaire de résidence à Antoing.

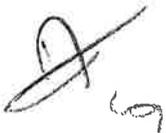
En exécution du jugement prononcé par le Tribunal de Première Instance du Hainaut, division Tournai, section famille, le 19 janvier 2023.

**A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE :**

Ci-après dénommée « la partie requérante ».

### EXPOSANT PRÉALABLEMENT

Premier feuillet

  
03



### CECI EXPOSÉ

Nous Procédons, conformément à l'article 1189 du Code Judiciaire, à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

**1) Coordonnées de l'Etude**

Etude du Notaire Christian QUIEVY, située à 7640 Antoing, Avenue du Stade, 29.  
Téléphone : 0032.69.44.25.50 (accessible du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 18h, à l'exception des mercredi et vendredi après-midi).  
Fax : 0032.69.44.40.60.  
Mail : info@notairequievy.be

**2) Description des biens**

**1) Ville de PERUWELZ – 10<sup>ème</sup> division - BONSECOURS**

Un terrain à bâtir avec ancienne grange à démolir sis rue Emile Bajot, 28+/02, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section E, numéros 1157SP0000 et 1165HP0000 pour une contenance totale de 11 ares 01 centiares.

Revenu cadastral total non indexé : 66,00 euros.

**Rappel de plan**

Tel que ce bien est repris sous lot TROIS au plan de lotissement dressé par le géomètre expert immobilier Monsieur Annick Thiébaud, à Péruwelz, en date du 15 octobre 1996, lequel plan est resté à l'acte de base dressé par les notaires Emmanuel GHORAIN et Baudouin DEFEVRIMONT, ayant tous deux résidé à Péruwelz, en date du 4 septembre 1997, transcrit à Tournai le 2 octobre suivant volume 14.856 numéro 5.

**2) Ville de PERUWELZ – 1<sup>ère</sup> division**

Un terrain sis « La Boiterie », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section C numéro 0049FP0000 pour une contenance de 16 ares 24 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 8,00 euros.

**Rappel de plan**

Le bien a été mesuré par le géomètre expert immobilier, Monsieur Annick Thiébaud, à Péruwelz, qui en a dressé en date du 23 novembre 1989 un plan qui est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Emmanuel GHORAIN, ayant résidé à Péruwelz, le 4 avril 1991.

**3) Ville de PERUWELZ – 1<sup>ère</sup> division**

Un ensemble de terres et de bois sis « Boiterie », « La Boiterie », « Boiterie 13+ », « Boiterie 36+ », cadastrés suivant extrait de matrice cadastrale récent section C numéros 0032CP0000, 0033AP0000, 0038AP0000, 0039AP0000, 0041AP0000, 0055MP0000, 0055RP0000, 0059BP0000, 0005MP0000, 0050DP0000 et 0055PP0000, pour une contenance totale de 4 hectares 21 ares 12 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 60,00 euros.

**4) Ville de PERUWELZ – 1<sup>ère</sup> division**

Une maison insalubre à rénover totalement sise Place Deflinnes, 5, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section D numéro 0165B8P0000 pour une contenance de 1 are 10 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 352,00 euros.

**5) Commune de BELOEIL – 5<sup>ème</sup> division – BASECLES**

Un terrain « Champs d'Augnies », cadastré suivant extrait cadastral récent en nature de chemin de fer, cadastré section B numéro 0360CP0000 pour une contenance de 34 ares 18 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 27,00 euros.

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

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

3) Origine de propriété

Deuxième feuillet

*[Signature]*  
03



4) Situation hypothécaire

5) Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

- Pour les biens sub 1 : VINGT-CINQ MILLE (25.000,00) euros ;
- Pour le bien sub 2 : TROIS MILLE CINQ CENT (3.500,00) euros ;
- Pour les biens sub 3 : SOIXANTE MILLE (60.000,00) euros ;
- Pour le bien sub 4 : QUARANTE MILLE (40.000,00) euros ;
- Pour le bien sub 5 : MILLE SEPT CENT (1.700,00) euros.

6) Enchère minimum

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

7) Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 2 septembre à 9 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 10 septembre à 9 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.

8) 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 **jeudi 19 septembre à 9 heures**.

9) Visites

La maison pourra être visitée par les candidats-acquéreurs moyennant remise des clés par l'Etude, sur rendez-vous, et ce à partir du 15 juillet jusqu'au 30 août inclus.

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.

**Le terrain sis Rue Emile Baijot est situé derrière un grand mur en pierre et l'accès se fera dès lors, pour les visites, par le terrain appartenant à l'ASBL « La Cadole » (« Le**

Gîte »), situé à quelques mètres de là, mais uniquement du 26 au 30 août inclus, de 10 heures à 12 heures.

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.

**10) Publicité**

La publicité préalable à la séance de vente sera faite par des affiches et des annonces publiées notamment :

- sur les biens ;
- dans le SILLON BELGE ;
- sur les sites NOTARIMMO/IMMOWEB et BIDDIT ;
- sur le site internet du notaire instrumentant ;

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement judiciaire de Tournai.

Le notaire soussigné se réserve le droit de modifier la publicité ou d'organiser des publicités supplémentaires et ce dans l'intérêt de la vente.

**11) Condition suspensive d'obtention d'un financement**

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

**12) Transfert de propriété**

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

**11) Jouissance – Occupation**

Les biens sont actuellement libres de toute occupation.

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

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

**12) 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.

**13) Etat du bien – Vices**

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

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

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire enlever les objets mobiliers, encombrants et détritrus généralement quelconques.

**14) Limite – Contenance**

Troisième feuillet



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.

**15) Mitoyennetés**

Chaque 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.

**16) Servitudes**

Chaque bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, 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 de chaque bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Il est précisé qu'il n'y a pas de servitude de passage pour accéder au terrain à bâtir de la rue Bajot, même si le passage a été exercé de tout temps par un bien voisin.

**17) 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.

**18) 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.

**19) Copropriété**

Pas d'application sur cette vente.

**20) Dispositions administratives**

**20.1. Prescriptions urbanistiques**

**En ce qui concerne les biens situés dans la commune de Péruwelz**

Il résulte du courrier daté du 29 avril 2024 par l'Administration communale de Péruwelz que :

« Les biens sont situés en :

- zone d'espaces verts d'intérêt paysager (1C41A, 59B, 39A, 38A, 33A, 32C)
- zone d'espaces verts et forestière d'intérêt paysager (1 C 55M) service public et équipements communautaires/zone d'espaces verts d'intérêt paysager (1 C 55PR)
- zone d'habitat à caractère rural, service public et équipements communautaires et zone forestière d'intérêt paysager (1 C 50D)

- zone d'habitat à caractère rural (1 C 50C)
- zone d'habitat (1 D 165 B8, 10 E 1165H et 1157S)
- zone d'habitat à caractère rural/zone d'espaces verts d'intérêt paysager (1 C 49F)
- zone d'habitat à caractère rural, service public et équipements communautaires (1 C 5M) au Plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz ;

Les biens 1 C 55P, R, 50D, C, 59B, 41A, 39A, 38A, 33A, 32C, 49F, 55M, 5M sont situés en zone d'assainissement autonome au Plan d'Assainissement par Sous-Bassins Hydrographiques Escaut-Lys. Un collecteur semble présent sur plusieurs parcelles, pour plus d'informations, nous vous invitons à prendre contact avec IPALLE ; les biens 1 D 165 B8, 10 E 1165H et 1157S sont situés en assainissement collectif au PASH Escaut-Lys

Les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation sauf 10 E 1165H et 1157S octroyé le 20/12/1996 : <https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site/therna/index.php/dossiedviewpdf/LOT/57064-LTS-0085-00>

Les biens ne sont, à notre connaissance, pas repris dans un plan ou projet d'expropriation

Les biens sont situés en

- zone d'espaces verts d'intérêt paysager (1C41A, 59B, 39A, 38A, 33A, 32C)
- zone d'espaces verts et forestière d'intérêt paysager (1 C 55M)
- service public et équipements communautaires/zone d'espaces verts d'intérêt paysager (1 C 55P,R)
- zone d'habitat à densité très faible (0-3 log/ha), service public et équipements communautaires et zone forestière d'intérêt paysager (1 C 50D)
- zone d'habitat à densité très faible (0-3 log/ha) (1 C 50C)
- zone d'habitat densité très forte (40-60 log/ha)(1 D 165 B8), forte + (30-50log/ha) (10 E 1165H et 1157S)
- zone d'habitat à densité très faible (0-3 log/ha)/zone d'espaces verts d'intérêt paysager (1 C 49F)

- zone d'habitat à densité très faible (0-3 log/ha), service public et équipements communautaires (1 C 5M) au schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal du 27 avril 2016 et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2016. Les prescriptions liées à cette densité sont consultables via : [https://www.peruwelz.be/ma-commune/services-communiaux/urbanisme/publications/schema-de-developpement-cornmunalischema-de-developpement-communa1/3009\\_2\\_schema-des-orientations-territoriales\\_ad-2015.pdf](https://www.peruwelz.be/ma-commune/services-communiaux/urbanisme/publications/schema-de-developpement-cornmunalischema-de-developpement-communa1/3009_2_schema-des-orientations-territoriales_ad-2015.pdf)

Les biens bénéficient d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux. Concernant l'équipement proprement dit des parcelles, il y a lieu de contrôler sur terrain les positions exactes de chaque impétrant : la ville ne peut être tenue responsable en cas de surcoût lié à des raccordements ou des extensions de réseau.

Les biens

- ne sont pas situés dans un des périmètres de site à réaménager ;
- ne sont pas situés dans un des périmètres de remembrement urbain ;
- ne sont pas situés dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
- 1 D 165 B8 sont situés dans un périmètre de rénovation urbaine
- ne sont pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
- ne sont pas classé en application de l'article 196 du même Code ;

Quatrième feuillet

*Handwritten signature*



- ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ; 1 C 55P, R, 50D, C, 59B, 41A, 39A, 38A, 33A, 32C, 49F, 55M, 5M sont situés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique (non officielle à ce jour) ; ne sont pas situés dans un site Natura 2000 ;

- C 55P, R, 50D, C, 59B, 41A, 39A, 38A, 33A, 32C, 49F, 55M, 5M sont situés dans une aléa d'inondation par débordement très faible, axe de ruissellement >18ha, lidaxes élevé au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Si vous souhaitez des précisions sur les potentiels impacts, nous vous conseillons de prendre contact directement avec les services compétents

Au vu de la situation du bien, nous vous informons que le Contrat de Rivière Escaut-Lys mène une campagne de sensibilisation « Culture du Risque Inondation » dans le cadre de laquelle ils proposent gratuitement, pour l'habitation du demandeur, un diagnostic de vulnérabilité face au risque inondations. Si vous êtes intéressées, le lien suivant contient toutes les informations utiles afin de découvrir et prendre contact avec eux : <http://www.peruwelz.be/page/contenu/785/demande-de-diagnostic-risque-inondation> ;

- ne sont pas situés dans une zone à risque au sens de l'article D.IV.57, 3<sup>o</sup> (contraintes karstiques) sauf 55P, R, 5M, 50D, 50C 165B8 en contraintes karstiques faibles ;

- sont soumis à l'application du Guide Régional d'Urbanisme relatif au enseignes et dispositif de publicité, à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouvert au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (+ZPU pour parcelle 1 D 165 B8) ;

- seront concernés par l'application du guide communal d'urbanisme approuvé par le Conseil Communal du 26 mars 2024.

- 1 C 55P, R, 50D, C, 59B, 41A, 39A, 38A, 33A, 32C, 49F, 55M, 5M sont situés dans le périmètre de la Wateringue

Les données relatives aux biens ne sont pas inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sauf 50D et 49F en zone pêche ;

Les biens se situent sur le territoire du Parc Naturel des Plaines de L'Escaut.

Les biens 1 C 50D ont fait l'objet du/des permis suivant(s) : Permis d'urbanisme n° RA-B 199500002 relatif à Modification du sol délivré le 07/04/1995.

Toutes autres transformations ou constructions réalisées n'ont donc, à notre connaissance, pas fait l'objet d'autorisation.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis unique.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucune déclaration environnementale

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans.

#### **Informations complémentaires**

- Les biens ne sont pas situés dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE.

- Les biens ne sont pas situés à proximité des installations de gaz de la société FLUXYS.

- Les biens ne sont pas traversés, longés par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau

- Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée.

- Ni arbre ni haie remarquable répertoriés.

- Péruwelz étant une commune préemptable, nous vous invitons à toujours contacter la Région dans ce cadre : <https://agriculture.wallonie.be/home/ruralite/foncier-agricole/droit-de-preemption.html>

- Le bien I D 165 B8 fait partie du périmètre de densification commerciale »

**En ce qui concerne le bien situé dans la commune de Beloeil :**

Il résulte du courrier daté du 19 avril 2024 par l'Administration communale de Beloeil que :

« Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du PASH Escaut-Lys qui reprend celui-ci en zone d'assainissement individuel, adopté par A.G.W. du 10/11/2005 ;

- dans le périmètre du Parc Naturel des plaines de l'Escaut ;
  - n'est pas repris dans le périmètre du territoire communal pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme (Guide régional d'urbanisme) ;
  - n'est pas repris dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement (schéma d'orientation local) ni d'un plan particulier d'aménagement ;
  - n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement ;
  - n'est pas classé ou en voie de l'être ;
  - n'est pas sur l'alignement (sur base de l'extrait du plan parcellaire cadastral) ;
  - n'est pas inscrit dans un périmètre vulnérable visé à l'article D.IV.57, 2°, 3° ;
  - n'est pas repris dans le périmètre d'une zone de contraintes karstiques ;
  - n'est pas frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de démolition ;
  - n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager ;
  - n'est pas situé dans un des périmètres de remembrement urbain ;
  - n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
  - n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;
  - n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
  - n'est pas repris sur la carte archéologique (CoPat) ;
  - n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols (BDES) ;
  - n'est pas doté d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
  - n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
  - n'est pas situé dans une zone d'aléas d'inondations ;
  - n'est pas situé le long d'une voirie gérée par la Région Wallonne ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration d'environnement ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration d'urbanisme ;
- Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE ;
- Le bien n'est pas traversé, longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;

Cinquième feuillet

69  
A  
03



- le bien ne comporte ni arbre ni haie remarquable (Arbres et haies remarquables (AHREM) ;
- le bien n'est pas repris à l'inventaire du Patrimoine immobilier culturel. »

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- 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 ;
- 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 ;
- Suivant l'article D.IV.72, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le Collège Communal, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes.

#### 20.2. Environnement

Aucun des biens ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

#### 20.3. Citerne à mazout (Pour la maison)

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

Il est déclaré qu'il n'existe pas dans le bien vendu une citerne à mazout telle que décrite ci-avant.

#### 20.4. Dossier d'intervention ultérieure (Pour la maison)

Conformément à l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un, publié à l'annexe du Moniteur Belge du sept février suivant, relatif aux chantiers temporaires et mobiles, et interrogé par le notaire soussigné, quant à l'existence éventuelle d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur déclare qu'il n'a effectué, au bien vendu, aucuns travaux après le premier mai deux mille un et que par conséquent, aucun dossier d'intervention ultérieure ne doit être transmis.

#### 20.5. Installations électriques (Pour la maison)

L'acheteur est informé que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, 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. Etant pour l'instant dans l'impossibilité de contrôler l'installation dans le sens de l'article 276 bis dudit Règlement, l'acheteur devra faire exécuter ce contrôle. Il est également informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il a désigné seront à sa charge.

#### 20.6. Certificat de performance énergétique (Pour la maison)

Aucun système de chauffage n'existant dans le bien vendu, il n'a pas été possible de faire réaliser un certificat PEB.

#### 20.7. Zones inondables

Suite à la consultation de la cartographie des zones inondables établie par la Région Wallonne, il est porté à la connaissance de l'adjudicataire que les biens ne sont pas situés en zone d'inondation, à l'exception des biens cadastrés C 55P, R, 50D, C, 59B, 41A, 39A, 38A, 33A, 32C, 49F, 55M, 5M, lesquels sont situés dans une zone d'aléa d'inondation par débordement très faible, axe de ruissellement >18ha, lidaxes élevé au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

20.8. Patrimoine immobilier

Pas d'application.

20.9. Décret forestier

Pas d'application.

20.10. Etat du sol

Généralités

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.

Information disponible

Pour chaque parcelle, à l'exception de la parcelle 0049FP0000, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 21 juin 2024 énonce ce qui suit :

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

- repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (art. 12 §2, 3) ? : **non** ;

- concerné par des informations de nature strictement indicative (art. 12 § 4) ? : **non**. Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. (... ) ».

En ce qui concerne la parcelle 0049FP0000, l'extrait de la même date énonce ce qui suit :

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

- repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (art. 12 §2, 3) ? : **oui** ;  
- concerné par des informations de nature strictement indicative (art. 12 § 4) ? : **non**. Cette parcelle est 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)

DOREHA : Activités ou installations anciennes/remblais référencées RHHT570703 : « Dépotoir Maes à Péruwelz (Rue de la Boiterie 36) »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M <sup>2</sup>	Date de délivrance	Référence
Néant			

Sixième feuillet

69

33



*Procédure*

<i>Statut de la procédure</i>	<i>Date de début</i>	<i>Date du dernier statut</i>	<i>Statut</i>	<i>Référence décision</i>
	30/06/1995	30/11/2005	Site géré par la SPAQUE	

*Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : non*

*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 et à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

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

- 1) avoir reçu un extrait de la Banque de données de l'état des sols précité où chaque 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.

Le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien une activité pouvant engendrer une pollution du sol ou abandonné des déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne.
3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu.

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.

20.11. Observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier agricole contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente, toute acquisition, tout échange, toute donation en pleine propriété, tout bail à ferme, tout état des lieux à annexer à un bail à ferme et tout apport à une personne morale, de biens immobiliers agricoles, les parties, interpellées par le notaire instrumentant déclarent que le bien objet des présentes :

- 1) n'est pas situé, même pour partie, en zone agricole ;
- 2) n'est pas inscrit dans le SiGeC.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant

21) Division – Lotissement

Le vendeur déclare que l'acte susvanté, reçu par les notaires Emmanuel GHORAIN et Baudouin DEFEVRIMONT, ayant tous deux résidé à Péruwelz, contenant vente des terrains sis à Bonsecours, Rue Emile Baijot, stipule littéralement ce qui suit :

« PERMIS DE LOTIR – ACTE DE DIVISION.

1. La partie venderesse a obtenu en date du vingt septembre mil neuf cent nonante six du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Péruwelz, l'autorisation de lotir prévue par la loi et le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

2. Le notaire soussigné a donné connaissance aux parties de l'acte de division dans lequel est repris le bien présentement vendu, ainsi que du cahier des charges du lotissement, des dispositions du permis de lotir obtenu du Collège des Bourgmestre et Echevins de Péruwelz, en date du vingt décembre mil neuf cent nonante six, et des prescriptions urbanistiques le tout repris à un acte de dépôt dressé par les notaires Emmanuel Ghorain et Baudouin Defevrimont, soussignés, du quatre septembre mil neuf cent nonante sept, transcrit au bureau des hypothèques de Tournai, le deux octobre suivant volume 14.856 n° 5.

La partie acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance de cet acte de dépôt et de toutes ses annexes pour en avoir reçu copie et déclare avoir pris connaissance des prescriptions urbanistiques et des conditions de lotissement.

Les parties déclarent et confirment que cet acte de dépôt et les présentes forment un tout, pour avoir ensemble valeur d'acte authentique.

La partie venderesse déclare que le permis de lotir n'est pas périmé et qu'il n'a fait l'objet d'aucune annulation, ni révision ou modification autres que celles mentionnées à l'acte de division susdit.

4. Les acquéreurs seront sans recours contre la partie venderesse à raison de l'accord que celle-ci pourrait donner ou refuser relativement à une modification des charges du permis, sauf les droits acquis présentement par eux.

5. Les acquéreurs s'engagent à respecter les prescriptions urbanistiques et conventionnelles contenues dans l'acte de division et ses annexes; ils s'engagent à les imposer à leurs ayants-cause et ayants-droit à tout titre. Ils feront valoir ces prescriptions à l'encontre des acquéreurs des autres parcelles du lotissement ou de tous tiers quelconques, sans recours contre la partie venderesse. »

L'acquéreur déclare avoir connaissance de ce permis, des prescriptions du lotissement, des prescriptions et conditions urbanistiques. Il est subrogé aux droits et obligations du vendeur qui en découlent. Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataire à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées. Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien présentement vendu, les actes translatif ou déclaratifs de propriété ou de jouissance doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de ces documents et qu'il s'oblige à les respecter.

22) Situation hypothécaire

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

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.

23) Transfert des risques – Assurances

Septième et dernier  
feuillet

Ca  
Dob



Les risques inhérents aux biens vendus 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.

**24) Abonnements eau, gaz, et 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.

**25) Impôts**

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

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

**Mode de la vente**

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](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 supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

#### *Conséquences d'une enchère*

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### *La clôture des enchères*

##### Article 13.

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

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé.

Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

#### ***Refus de signer le PV d'adjudication***

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

#### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

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

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

#### ***Subrogation légale***

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

#### ***Déguerpissement***

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

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

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

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

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

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

***Solidarité - Indivisibilité***

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al.2 du 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 ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

***Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)***

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

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

Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de

cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€

500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

**Intérêts de retard**

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

**Sanctions**

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

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

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur puisse 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 consignand 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 vendeur ou à ses créanciers.

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

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

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

#### ***Pouvoirs du mandataire***

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

#### ***Avertissement***

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

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

### **C. LES 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 a été adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère, 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.

#### **D. PROCURATION**

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément, toute collaboratrice de l'Etude du notaire Christian QUIEVY, soussigné.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Pour lequel Madame Christelle BERTON, collaboratrice notariale, faisant élection de domicile en l'Etude du notaire Christian QUIEVY, soussigné, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant les biens immobiliers décrits ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 du Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la

vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

**CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL**

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des saisis au vu des documents officiels requis par la loi, soit le livret de mariage et/ou le registre national et/ou les parutions au Moniteur Belge.

**DROIT D'ÉCRITURE**

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

**DONT ACTE**

Ainsi fait et passé à Antoing,  
Aux jour, mois et an que dessus,  
Lecture faite, intégrale et commentée, Nous, Notaire, avons signé.

