« Paul-Etienne et Pierre-Olivier CULOT, Notaires associés »

Société à Responsabilité Limitée
RPM 0748.995.891 Tournai

___

Répertoire
N° 1175
Du 9/11/2026

Dossier 5517-07

___

CAHIER DES CHARGES

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
Le neuf novembre.

Nous, Maître **Pierre-Olivier CULOT**, Notaire à la résidence de **BELOEIL**, exerçant au sein de la société à responsabilité limitée « Paul-Etienne et Pierre-Olivier CULOT, notaires associés », dont le siège est à 7970 Beloeil, rue des Viviers au Bois 137,

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

[redacted]

Les présentes conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. Conditions spéciales de vente

Description du bien – Origine de propriété

VILLE DE LEUZE-EN-HAINAUT – PREMIÈRE DIVISION – LEUZE

1/ une pâture, sise lieu-dit « Rue de l'Arbre à l'Ecaille », cadastrée selon extrait cadastral récent, section B numéro 707P0000 pour une contenance de 10 ares 50 centiares. Revenu cadastral : 5 euros.

2/ une pâture, sise lieu-dit « La Planche », cadastrée selon extrait cadastral récent, section B numéro 583CP0000 pour une contenance de 75 ares 20 centiares. Revenu cadastral : 59 euros.

3/ une pâture, sise lieu-dit « La Planche », cadastrée selon extrait cadastral récent, section B numéro 583DP0000 pour une contenance de 1 hectare 2 ares 76 centiares. Revenu cadastral : 81 euros.

4/ une pâture, sise lieu-dit « La Planche », cadastrée selon extrait cadastral récent, section B numéro 566FP0000 pour une contenance de 24 ares 50 centiares. Revenu cadastral : 17 euros.

5/ une pâture, sise lieu-dit « La Planche », cadastrée selon extrait cadastral récent, section B numéro 566SP0000 pour une contenance de 1 hectare 06 ares 17 centiares. Revenu cadastral : 75 euros.

6/ une pâture, sise lieu-dit « La Planche », tenant à la rue de la Wallonie, étant formée de partie des parcelles cadastrée ou l'ayant été section B numéro 566VP0000 et 566PP0000, telle que cette partie, d'une contenance mesurée de 3 ares 55 centiares, et qui s'est vue réserver l'identifiant parcellaire section B numéro 566WP0000 est figurée sous lot 1, liseré vert, en un plan dressé par

le géomètre Adriano TRUBBIA à Quevaucamps, le 16 décembre 2025, lequel plan, de la déclaration du requérant, n'a pas fait l'objet de modification, est a été enregistré auprès de la banque de données des plans et délimitations tenue par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro **57048-10510.** Revenu cadastral non déterminé.

Soit une parcelle de prairie, d'un seul tenant, formant un ensemble d'une contenance totale suivant cadastre de 3 hectares 22 ares 68 centiares.

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

Origine de propriété

[redacted]

[redacted]

Mise à prix
La mise à prix s'élève à cinquante mille euros

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

Début et clôture des enchères
Le jour et l'heure du début des enchères est le mercredi 2 décembre 2026 à 11 heures 30 minutes.
Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi 10 décembre 2026 à 11 heures 30 minutes, 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.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication
Sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le **mercredi 16 décembre 2026 à 17 heures.**

Visites
Le bien pourra être visité par les candidats-adjudicataires selon des modalités à convenir avec l'étude du notaire.
En raison de la présence d'animaux pouvant paître sur ledit bien, l'accès à celui-ci nécessite l'autorisation préalable ou une présence du propriétaire du terrain ou du propriétaire des animaux.

En aucun cas, le notaire ne pourra être considéré comme gardien dudit bien et des animaux pouvant s'y trouver, le propriétaire demeurant seul responsable.

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

Jouissance – Occupation
Le vendeur déclare que le bien sera rendu libre d'occupation au plus tôt le 1er janvier 2027, le vendeur s'en réservant la jouissance jusqu'à cet instant, sans qu'une quelconque indemnité ne soit due. Passé le 01 janvier 2027, l'adjudicataire aura la jouissance du bien par prise de possession réelle, mais après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, et pour autant que la vente soit devenue définitive.
Il est, avant ce paiement, et avant que la vente ne soit considérée comme définitive, interdit à l'adjudicataire d'apporter aux biens vendus des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

Droit de préemption – Droit de préférence
Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.
L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.
Le requérant déclare que le bien n'est pas concerné par un droit de préemption, légal ou conventionnel, à l'exception du droit de préemption au profit de la Région Wallonne, le bien se trouvant en zone agricole au plan de secteur.
Les candidats enchérisseurs sont informés que le bien mis en vente est un bien à vocation agricole situé en Région wallonne, dans une commune au sein de laquelle la Région wallonne bénéficie d'un droit de préemption en matière d'aménagement foncier, conformément à l'article D.358 du Code wallon de l'Agriculture et au décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption.
La présente vente publique dématérialisée est réalisée sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption par la Région wallonne (et, le cas échéant, par tout autre titulaire légalement compétent), aux prix et conditions résultant de l'adjudication.
À l'issue de l'adjudication en ligne, le notaire instrumentant notifiera la vente à la Région wallonne, conformément aux dispositions précitées et à l'arrêté du Gouvernement wallon du 7 juillet 2019 déterminant les modalités de notification du droit de préemption.
À compter de la réception de cette notification, la Région wallonne dispose d'un délai légal maximal de deux mois pour exercer son droit de préemption et se subroger au dernier enchérisseur, aux mêmes prix et conditions que ceux résultant de l'adjudication.
En cas d'exercice valable du droit de préemption par la Région wallonne (ou par tout autre titulaire légalement habilité), l'adjudicataire reconnaît qu'il sera purement et simplement remplacé par le titulaire du droit de préemption, qu'il ne deviendra pas propriétaire du bien et qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité de quelque nature que ce soit à charge du vendeur, du notaire ou de la Région wallonne.

Dans cette hypothèse, l'adjudicataire aura uniquement droit à la restitution intégrale des sommes versées au titre de prix ou d'acompte, sans intérêts, ainsi que, le cas échéant, des frais d'adjudication perçus, dans le délai qui sera fixé par le notaire instrumentant.
Si, à l'expiration du délai légal, aucun titulaire n'a exercé son droit de préemption, la condition suspensive sera réputée accomplie de plein droit, la vente deviendra parfaite et définitive au profit du dernier enchérisseur, et le procès-verbal d'adjudication définitive sera signé et le dernier enchérisseur sera prié de se présenter en l'étude du notaire instrumentant à première demande de celui-ci pour signer ledit procès-verbal.
Les candidats enchérisseurs déclarent, par le seul fait de participer aux enchères, avoir pris connaissance des présentes dispositions relatives au droit de préemption, en accepter intégralement les effets et renoncer à toute contestation ou réclamation fondée sur l'exercice ultérieur de ce droit par la Région wallonne ou par tout autre titulaire légalement compétent.

Etat du bien – Vices
Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés, vice du sol ou du sous-sol, 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.
Le vendeur déclare que le bien étant longé par un cours d'eau, celui-ci peut occasionnellement être partiellement inondé. Cependant, il déclare que la prairie n'a plus été sujette à des inondations depuis de nombreuses années. Il déclare également, ainsi que mentionné ci-après, que la Province de Hainaut, en charge de la gestion du cours d'eau, a récemment effectué certains aménagements pour endiguer une montée des eaux et à ce titre dispose d'une zone d'immersion temporaire sur partie du bien vendu, comme il sera mentionné ci-après.

Limites – Contenance
Les limites précises et la contenance déclarée des biens ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.
Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Mitoyennetés
Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Servitudes
Les biens sont vendus avec toutes les servitudes 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 des biens vendus et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, à l'exception de ce qui est mentionné ci-après :

Il est ici donné à connaître que le bien en son ensemble susdécrit, et en ce qu'il est bordé d'un cours d'eau connu sous le nom « Rieu d'Herseaux » est grevé de servitudes d'utilité publique au profit de biens appartenant à la Province de Hainaut en charge de la gestion du cours d'eau, et spécialement pour permettre la réalisation d'une zone de retenue et d'une digue de protection contre les inondations et l'aménagement le long du « Rieu d'Herseaux ». Plus spécialement, il est ici donné à connaître l'existence d'une servitude d'inondation qui a pour objet l'immersion du fonds servant en raison d'éléments naturels tels que pluies, orages, écoulement des eaux, débordement du « Rieu d'Herseaux », et grevant :

- Le bien sub 1/, en suite d'un acte du Comité d'Acquisition publique d'immeuble à Mons du 26 octobre 2022. Ladite servitude le grevant est connue comme étant la servitude d'inondation numéro 41 dont l'assiette a une contenance selon mesurage de 2 ares 25 centiares, telle que figurée sous teinte bleu et lot numéro 41 au plan numéro 3 dressé le 30 avril 2021 par le géomètre Xavier GODIN ;
- Les autres parcelles, en suite d'un acte du Comité d'Acquisition publique d'immeuble à Mons du 26 octobre 2022.
  Ladite servitude grevant la parcelle 566FP0000 est connue comme étant la servitude d'inondation numéro 38 dont l'assiette a une contenance selon mesurage de 26 ares 96 centiares, telle que figurée sous teinte bleu et lot numéro 38 au plan numéro 3 dressé le 30 avril 2021 par le géomètre Xavier GODIN ;
  Ladite servitude grevant la parcelle 583DP0000 est connue comme étant la servitude d'inondation numéro 39 dont l'assiette a une contenance selon mesurage de 47 ares 18 centiares, telle que figurée sous teinte bleu et lot numéro 39 au plan numéro 3 dressé le 30 avril 2021 par le géomètre Xavier GODIN ;
  Ladite servitude grevant la parcelle 583CFP0000 est connue comme étant la servitude d'inondation numéro 40 dont l'assiette a une contenance selon mesurage de 17 ares 97 centiares, telle que figurée sous teinte bleu et lot numéro 40 au plan numéro 3 dressé le 30 avril 2021 par le géomètre Xavier GODIN ;

Il est encore ici donné à connaître que lesdits actes stipulent les conditions spéciales ci-après textuellement ce qui suit :

« 1) En vue de permettre le plein exercice de la servitude, le comparant s'interdit formellement, tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause, sur le fonds servant :

a) d'ériger toute espèce de construction (bâtiment, mur de séparation, etc.) ;

b) de pratiquer des fouilles ou déplacements ou enlèvements de terre de nature à modifier le niveau du sol ;

c) d'établir un dépôt de matières toxiques et notamment d'hydrocarbures ;

d) de modifier le type d'exploitation et de réaliser des plantations sans l'accord préalable et écrit du Pouvoir public ;

e) de laisser des objets susceptibles de flotter lors de la mise sous eau ;

f) d'une manière générale de faire quoi que ce soit qui entraverait le bon exercice de la servitude d'inondation.

En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent, le Pouvoir public ou ses ayants cause aura, après mise en demeure préalable mais sans indemnités, le droit de démolir les constructions et plantations non autorisées ainsi que de prendre toutes les mesures conservatoires jugées utiles, ceci aux frais du comparant et sans préjudice des dommages intérêts auxquels ces infractions pourraient donner lieu.

2) Le comparant s'engage à faire connaître aux nouveaux occupants du fonds servant, quel que soit leur titre, les présentes obligations spéciales reprises ci-avant et à informer le Pouvoir public du changement d'occupant pour s'assurer du respect des obligations par le nouvel occupant.
3) La servitude d'inondation étant un droit réel, le comparant s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause, pour le cas d'aliénation à titre onéreux ou gratuit de son droit réel de propriété sur le fonds servant, ou en cas de démembrement de celui-ci, à faire reproduire in extenso, dans l'acte constatant cette opération, les obligations spéciales ci-avant relatives à la constitution de servitude.
4) Tant le comparant que ses ayants droit et ayants cause ne pourront réclamer au Pouvoir public une quelconque indemnité pour les éventuels préjudices liés aux inondations du fonds servant, ces préjudices étant indemnisés définitivement par le prix fixé ci-avant et payé une seule fois. »

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des conditions spéciales dont question et dispense le vendeur d'en faire plus amplement mention présentement reconnaissant avoir été suffisamment informé de l'existence des dites conditions spéciales.

Le notaire rappelle que les canalisations et ou câbles au-dessus, sur ou dans le sous-sol du bien objet des présentes peuvent être à l'origine d'une servitude d'utilité publique.
L'acquéreur est en mesure d'obtenir de plus amples renseignements sur les conduites situées sur, sous ou à proximité du bien vendu, via le site Internet CICC (Point de Contact fédéral information Câbles et Conduites) – http://klim-cicc.be. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du notaire et du requérant.
Le notaire soussigné rappelle à l'acquéreur, que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux autorités compétentes dès la phase de conception.

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 les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

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

Dispositions administratives
1° <u>Mentions et déclarations prévues par le Code du développement territorial (ci-après le « CoDTbis »).</u>
1° Il est rappelé :
- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- 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 le permis requis.

2° Aucune garantie n'est donnée quant à la régularité urbanistique dudit bien.

Les adjudicataires sont invités, préalablement à toute enchère, à prendre tous renseignements voulus concernant la situation urbanistique et en fonction de leurs projets futurs, notamment auprès de l'urbanisme de la Ville de Leuze-en-Hainaut.

L'adjudicataire se reconnait informé que l'absence d'infraction constatée ne peut donner l'assurance que les actes et travaux éventuellement réalisé au bien soient conforme avec la réglementation en vigueur.

3° Prescriptions urbanistiques

Le Notaire instrumentant précise que, selon les renseignements qu'il a pu obtenir de la Ville de Leuze-en-Hainaut en date du 30 octobre 2026, il est repris textuellement ce qui suit :

*« **Le bien sis La Planche, cadastré section B n° 566 V** :*

• Est situé en zone d'habitat à caractère rural au Plan de Secteur de Tournai-Leuze-Peruwelz qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
• Est situé en zone de bâti de caractère rural au Règlement Communal d'Urbanisme ;
• Est situé en zone d'assainissement collectif au PASH ;
• N'est pas situé en zone de prévention des captages ;
• N'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation ;
• N'est pas situé dans un SOL ;

***Le bien sis La Planche, cadastré section B n° 566 S** :*

• Est situé en zone d'espaces verts et zone de révision partielle au Plan de Secteur de Tournai-Leuze-
Peruwelz qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
• Est situé en zone de bâti de caractère rural et zone d'espaces verts au Règlement Communal d'Urbanisme ;
• Est situé en zone d'assainissement collectif au PASH ;
• N'est pas situé en zone de prévention des captages ;
• Est situé dans une zone d'aléa faible à moyen d'inondation ;
• N'est pas situé dans un SOL ;

***Le bien sis La Planche, cadastré section B n° 566 P** :*

• Est situé en zone d'habitat à caractère rural au Plan de Secteur de Tournai-Leuze-Peruwelz qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
• Est situé en zone de bâti de caractère rural au Règlement Communal d'Urbanisme ;
• Est situé en zone d'assainissement collectif au PASH ;
• N'est pas situé en zone de prévention des captages ;
• N'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation ;
• N'est pas situé dans un SOL ;

***Le bien sis La Planche, cadastré section B n° 566 F** :*

• Est situé en zone d'espaces verts et zone de révision partielle au Plan de Secteur de Tournai-Leuze-Peruwelz qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
• Est situé en zone de bâti de caractère rural et zone d'espaces verts au Règlement Communal d'Urbanisme ;
• Est situé en zone d'assainissement collectif au PASH ;
• N'est pas situé en zone de prévention des captages ;

• Est situé dans une zone d'aléa faible d'inondation ;
• N'est pas situé dans un SOL ;
***Le bien sis La Planche, cadastré section B n° 583 D** :*
• Est situé en zone d'espaces verts et zone de révision partielle au Plan de Secteur de Tournai-Leuze-Peruwelz qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
• Est situé en zone de bâti de caractère rural et zone d'espaces verts au Règlement Communal d'Urbanisme ;
• Est situé en zone d'assainissement collectif au PASH ;
• N'est pas situé en zone de prévention des captages ;
• Est situé dans une zone d'aléa faible d'inondation ;
• N'est pas situé dans un SOL ;
***Le bien sis La Planche, cadastré section B n° 583 C** :*
• Est situé en zone d'espaces verts et zone de révision partielle au Plan de Peruwelz qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
• Est situé en zone de bâti de caractère rural et zone d'espaces verts d'Urbanisme ;
• Est situé en zone d'assainissement collectif au PASH ;
• N'est pas situé en zone de prévention des captages ;
• Est situé dans une zone d'aléa faible d'inondation ;
• N'est pas situé dans un SOL ;
***Le bien sis rue de l'Arbre à l'Ecaille, cadastré section B n° 707** :*
• Est situé en zone d'espaces verts et zone de révision partielle au Plan de Peruwelz qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
• Est situé en zone de bâti de caractère rural et zone d'espaces verts d'Urbanisme ;
• Est situé en zone d'assainissement collectif au PASH ;
• N'est pas situé en zone de prévention des captages ;
• Est situé dans une zone d'aléa faible d'inondation ;
• N'est pas situé dans un SOL ;
***De plus, les biens susvisés** :*
• N'ont pas fait l'objet de permis d'urbanismes délivrés après le 1er janvier 1977 ;
• N'ont pas fait l'objet de permis de lotir délivrés après le 1er janvier 1977 ;
• N'ont pas fait l'objet de certificats d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
• Ne sont pas situés dans un des périmètres de SAR, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés aux Art. D.V.1-7- 9-12-13 du CoDT ;
• Ne sont pas inscrits sur une liste de sauvegarde visée à l'Art. 193 du Code Wallon du Patrimoine :
• Ne sont pas classés en application de l'Art. 196 du Code Wallon du Patrimoine :
• Ne sont pas localisés dans une zone figurant à la carte archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'Art. 233 du Code Wallon du Patrimoine ;
• Sont exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou une contrainte géotechnique majeure :
o Zone de contrainte karstique faible du Tournaisis
• Ne sont pas repris en pêche ou en lavande à la BDES :
• Ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 et ne comportent pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'Art. D.IV 57 §2-4 du CoDT. ».

4° Obligations imposées par le décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Conformément aux dispositions du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, la banque de données de l'état des sols (« BDES ») a délivré, en date du 29 septembre 2026, l'extrait conforme concernant le bien, lequel stipule notamment textuellement ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan (…) est-il :*

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 paragraphe 2, 3) ? :* ***Non***
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 paragraphe 4) ? :* ***Non***

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sol *».*

L'acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et déclare en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur et du notaire instrumentant.

5° Zone inondable

Le bien est situé dans une zone sujette à aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

Situation hypothécaire

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.

Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents aux biens vendus sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive.

Qu'il ait reçu ou non la confirmation que les biens vendus sont assurés, l'adjudicataire aura à les assurer sans délai, à son nom, dès le moment de l'adjudication.

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.

Condition suspensive de l'obtention d'un financement

L'enchérisseur pourra soumettre ses enchères à la condition suspensive d'obtention d'un financement, au taux normal du marché en vue de financer le prix d'achat du bien ; il devra toutefois en être fait mention expresse au plus tard lors de la signature du procès-verbal d'adjudication. Dans cette hypothèse, la vente ne deviendra définitive que lors de la réalisation de la condition suspensive devant intervenir dans un délai d'un mois à compter du procès-verbal d'adjudication. L'adjudicataire devra s'engager à faire toutes les démarches en ce sens dans le mois qui suivra la signature du procès-verbal d'adjudication. Passé ce délai d'un mois, la condition

suspensive sera censée ne pas avoir été réalisée (non obtention du crédit) et la vente sera considérée comme nulle et non avenue. Dans cette hypothèse, l'adjudicataire sera redevable au Notaire soussigné, d'une indemnité forfaitaire de deux mille cinq cents euros (2.500 EUR) (HTVA) pour couvrir les frais exposés en vue de l'adjudication ; il s'engage en outre à lui verser ladite somme à titre provisionnel le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Frais
Il est expressément renvoyé à ce qui est dit ci-après sous l'article 25 des conditions générales de vente.
Toutefois, complémentairement à cet article 25, il est ici précisé que si le bien est adjugé entre zéro euro (0 EUR) et trente mille euros (30.000 EUR) les frais seront de quarante pour cents (40%).

Vente online sur Biddit.be
La vente sera opérée sous forme de vente online sur biddit.be.

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.
Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

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

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

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

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

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

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire
Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas

immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule 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).

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.

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

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. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D.- DISPOSITIONS FINALES

Election de domicile
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs adresses sus-indiquées.

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, numéro de registre national 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.

Inscription d'office
L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est priée de prendre inscription d'office du chef des présentes, sauf si le procès-verbal d'adjudication est présenté à la transcription avec une quittance du prix et des frais d'adjudication, auquel cas elle en est formellement dispensée.

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)
Droit de cinquante euros

DONT PROCES-VERBAL**.**

Dressé à Beloeil, en notre étude.
Et après lecture intégrale et commentée, la requérante, représentée comme il est dit, à signer avec Nous, Notaire.