CONDITIONS DE VENTE

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. Le(s) procuration(s), si reprise(s).
E. Dipositions finales

A. LES CONDITIONS SPÉCIALES

1. COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

Etude du Notaire Vincent MAILLARD, notaire exerçant sa fonction au sein de la SRL Vincent MAILLARD notaire est associés (BE1001.790.858).
Tél : 060/21.11.16.
Email : vincent.maillard@belnot.be

2. DESCRIPTION DU BIEN

I) Ville de CHIMAY - Neuvième division - FORGES - Article 5

Dans le Parc Résidentiel du Val d'Oise :

a) La propriété privative et exclusive : une parcelle de caravaning, sise Allée des Muguets 313, cadastrée selon extrait récent sous l'identifiant parcellaire C 0005/00Z61P0000, pour trois ares trente-six centiares (03 a 36 ca).
Revenu cadastral : quatre-vingt-quatre euros (84 €);
b) La copropriété indivise et forcée : à concurrence de 50/10.000èmes de toutes les parties communes du Parc Résidentiel du Val d'Oise.

RAPPEL DE PLAN.

Tel que ce bien est figuré sous le lot 236 au plan du géomètre Robert DEMANET, géomètre-expert immobilier, le 18 décembre 1967, modifié les 03 avril et 10 juin 1968, demeuré annexé à l'acte de base reçu par le notaire André JAUCOT, à Momignies, le 25 juin 1968.

II) Ville de CHIMAY - neuvième division - Forges

Dans le Parc Résidentiel du Val D'Oise :

La propriété privative et exclusive de : Une parcelle de caravaning, cadastrée selon, extrait cadastral récent « ALLEE DES MUGUETS numéro +313 » et selon titre n°237, et plan du domaine et plan cadastral « Clos des Genêts 237 » section C, numéro 0005A62P0000, pour trois ares soixante-deux centiares (03 a 62 ca). Revenu cadastral : 2,00 €

La copropriété indivise et forcée : de cinquante/dix millièmes de toutes les parties communes du Parc Résidentiel du Val d'Oise décrites à l'acte de base.

III) Ville de CHIMAY - Neuvième division - FORGES - Article 5

Dans le Parc Résidentiel du Val d'Oise :

a) La propriété privative et exclusive : une parcelle de caravaning, sise Allée des Muguets + 313, cadastrée selon extrait récent sous l'identifiant parcellaire C

0005/00B62P0000, pour deux ares quatre-vingt-cinq centiares (02 a 85 ca). Revenu cadastral : quatre-vingt-quatre euros (1 €);

b) La copropriété indivise et forcée : à concurrence de 50/10.000èmes de toutes les parties communes du Parc Résidentiel du Val d'Oise.

RAPPEL DE PLAN.

Tel que ce bien est figuré sous le lot 238 au plan du géomètre Robert DEMANET, géomètre-expert immobilier, le 18 décembre 1967, modifié les 03 avril et 10 juin 1968, demeuré annexé à l'acte de base reçu par le notaire André JAUCOT, à Momignies, le 25 juin 1968.

ACTE DE BASE.

Tel que ces biens sont définis dans l'Acte de base, et le Règlement de copropriété y annexé, dressé par le Notaire André JAUCOT, ayant résidé à Momignies, le 25 juin 1968, transcrit au second bureau des hypothèques de Charleroi, le 19 juillet 1968, volume 5657 n°21.

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.

Les indications cadastrales et les tenants et aboutissants sont données à titre de simples renseignements mais sans garantie.

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.

3. MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à :
Le bien sous I) : deux mille cinq cents euros (2.500,00- EUR)
Le bien sous II) : deux mille cinq cents euros (2.500,00- EUR)
Le bien sous III) : deux mille cinq cents euros (2.500,00- EUR)

4. ENCHÈRE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 EUR).

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

5. DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 8 décembre 2026 à 11 h.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 16 décembre 2026 à 11 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plate-forme d'enchères.



6. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL (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 le vendredi 18 décembre 2026 à 11 h.

7. VISITES

Tout candidat-adjudicataire pourra visiter le bien prédécrit à sa meilleure convenance, le bien étant visible et libre d'accès tout en restant respectueux de l'occupation en cours.

Le notaire rappelle le prescrit de l'article 1580, al. 3, 4 et 5 du Code judiciaire :

« *Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.*

L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

Si la résistance est due à l'occupant des biens immobiliers saisis, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant ».

8. PUBLICITÉ

Au cours des trois semaines précédant le début des enchères, une publicité est publiée sur les sites internet : biddit.be, notaire.be et Immoweb.

Une annonce est diffusée sur le téléviseur présent en salle d'attente du notaire soussigné. Il est imprimé également des affiches apposées sur le bien vendu et dans la salle d'attente de l'Etude.

9. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

10. JOUISSANCE – OCCUPATION

Le bien est libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu et sa libre disposition par la prise de possession réelle et effective uniquement après complet paiement du prix, des frais, des charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

L'adjudicataire devra supporter depuis le jour de l'adjudication définitive les contributions, taxes et impôts de toute nature, mis ou à mettre sur l'immeuble.

L'adjudicataire devra verser en l'Etude du notaire soussigné, en même temps que les frais de la vente publique, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours. Si le montant du précompte de l'année en cours n'est pas connu, il sera pris comme base, à titre forfaitaire et définitif, le précompte immobilier de l'année précédente.

Si les biens devaient être occupés, l'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au propriétaire.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

Au jour du complet paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, l'adjudicataire aura la jouissance du bien par la perception des loyers ou fermages.

Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au propriétaire.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

A défaut pour l'adjudicataire d'avoir payé le prix et les frais dans les délais fixés, ci-dessous, il n'aura la jouissance du bien qu'après le paiement intégral de toutes les sommes dues par lui.

Il est, avant le 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucun contrat de location, verbal ou écrit, relatif au bien objet des présentes n'existe portant sur :

- le placement de panneaux publicitaires, et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble ;
- un réservoir à gaz ;
- un système d'alarme.

11. 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.

12. ETAT DU BIEN – VICES

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés 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 cachées ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

13. LIMITES – CONTENANCE

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

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

14. MITOYENNETÉS

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien vendu.

15. SERVITUDES

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

L'acte de base suvanté contient des conditions spéciales.

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

16. 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.

17. 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.

18. COPROPRIÉTÉ

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par les statuts de copropriété, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été passés par le Notaire André JAUCOT, ayant résidé à Momignies, le 25 juin 1968, transcrit au second bureau des hypothèques de Charleroi, le 19 juillet 1968, volume 5657 n°21.

Ces actes et les décisions de l'Assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire qui par la signature du procès-verbal d'adjudication déclare en avoir pris connaissance préalablement à l'adjudication ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 1° à 4° du Code civil.

* Déclaration

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'acquéreur conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

* Charges communes et provisionnement de fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

Charges communes ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

Charges extraordinaires et appels de fonds

1.- L'acquéreur supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il reconnaît qu'il disposait d'une procuration pour y assister.

* Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

* Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

19. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- Prescriptions urbanistiques

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'adjudicataire sur la situation urbanistique du bien.

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, le cas échéant, à due concurrence, au jour de la prise de possession réelle et effective du bien.

Le vendeur donne par les présentes pouvoir à l'adjudicataire pour accomplir les formalités nécessaires à ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même si elles sont à sa charge, notamment en cas de besoin de son intervention pour une demande de prolongation de permis.

Dans son propre intérêt, l'adjudicataire est invité à recueillir lui-même, avant d'émettre une enchère, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet. (Sources d'informations : administration communale, CadGIS, Géoportail de la Wallonie, etc.)

Si le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural ou en zone d'urbanisation, cela ne lui confère pas automatiquement le caractère de constructibilité ou d'être considéré automatiquement comme terrain à bâtir.

Le notaire instrumentant rappelle à toute partie que :

- les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après 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.73 du CoDT, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le Collège des bourgmestre et échevins, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes.

- il existe des possibilités de prorogation de permis ;

- suivant l'article D.IV.72 du Codt, le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du Collège communal.

- il est obligatoire d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m2, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

A) Le vendeur déclare sur base de la lettre adressée par la Ville de Chimay, le 10 août 2026 et des informations disponibles sur le site WalOnMap, que le bien :

« En réponse à votre honorée décrite en objet, réceptionnée en date du 30 juin 2026, relative aux biens susmentionné(s) , nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial et de vous signaler qu'à notre connaissance, le bien est situé à CHIMAY 9ème div FORGES, il s'agit d'une habitation de vacances.

	1	*2*
Est situé	*Au Parc Residentiel de Wzeek-end au Domaine du Val d'Oise n° +313*	*Au Parc Residentiel de Wzeek-end au Domaine du Val d'Oise n° 313*
Cadastré section C n°	*5 B 62*	*5 Z 61*

1. sont repris au Plan de Secteur suivant la version vectorisée:

- *Plan de secteur de THUIN - CHIMAY approuvé par A.R. à la date du 10 septembre 1979 et sa légende transposée en vertu de l'article 6 du décret du 27 novembre 1997 et de l'arrêté du 29 avril 1999 (MB du 28 mai 1999) +prescriptions applicables (articles D .II.24 et suivant du code) :*
  - ***Affectation : zone de loisirs***
  - *Périmètre : pas d'objet*
  - ***Infrastructure : pas d'objet***

~~*2. est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.*~~

~~*3. est situé en XX au regard du projet de plan de secteur adopté par XX du XX.*~~

4. ~~*est situé en XX au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal , d'un schéma d'orientation local , d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement*~~

~~*communal , d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation.*~~

~~*5. est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant / date de l'arrêté du Gouvernement correspondant).*~~

~~*6. °est :*~~

~~*A) situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code.*~~

~~*B) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine.*~~

~~*C) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine.*~~

~~*D) situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine.*~~

~~*E) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine.*~~

~~*F) dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine.*~~

7. ne bénéficient pas d'un équipement d'épuration des eaux usées (voir 7a) et ne semblent pas bénéficier d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (voir 7b).

7a sont couverts par un Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) :

➢ ***suivant le PASH de la Meuse – Amont et de l'Oise*** *approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 29 juin 2006 (Publié au M.B.) Le bien est repris en zone d'assainissement autonome.Nous vous invitons à contacter l'Organisme d'Assainissement Agrée I.G.R.E.T.E.C. Direction Eau et Environnement Boulevard Mayence n°1 à 6000 CHARLEROI (071/ 20.28.85 - Fax 071/ 64.11.65) - jean-luc.schoeling@igretec.com pour avis et détermination des droits et obligations incombant au futur propriétaire avant toute transaction. Néanmoins, des mesures durables en matière d'épuration des eaux usées doivent êtres mises en place pour que les deux parcs (Val d'Oise et Long Taille) répondent aux conditions environnementales et de consulter le site de la Société Publique Gestion de Eau : http://www.spge.be/de/liens-utiles*

7b Pour plus informations et confirmations , nous vous invitons à prendre contacts avec les services communaux, les intercommunales et le privé concernés avant toute transaction immoblière :

➢ *Le privé sur la gestion de la voirie et de l'épuration , le réseau des eaux usées de la distribution de l'eau: Prendre contact avec l'association des copropriétaires du Domaine du Val d'Oise , représentée par l'agence immobilière VANSTHERTEM aux coordonnées suivantes :*

➢ *syndic@immovan.be – 065/33. 91.27 – Rue des Alliés n°128 – 7080 FRAMERIES*

➢ *Équipement en électricité : A.I.E.S.H. Association Intercommunale Électricité Sud HAINAUT - rue du Commerce n°4 à 6470 RANCE - 060/ 41.10.10 - www.aiesh.be*

➢ *Téléphonie : PROXIMUS - Rue Marie Henriette n° 60 à 5000 NAMUR – 0800/020.037 – Fax : 0800/21 037 – heldesk.chantier.wal@proximus.com ou demande de Plans : www.klim-cicc.be*

➢ *Registre des adresses et des rues :*

✓ *Changement (régularisation) du n°de police : Service aux citoyens de la Ville de CHIMAY - Place Léopold, 12 – 6460 CHIMAY – 060/303.700 - serviceauxcitoyens@chimayville.be.*

✓ *Attribution d'un nouveau n°de police: Service Cadre de Vie de la Ville de CHIMAY – Place Léopold, 12 à 6460 CHIMAY - 060/303.700 – cadredevie@chimayville.be*

~~*8. est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.*~~

9. est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Le parc résidentiel de week-end dénommé « Val d'Oise» est inscrit dans un Plan d'Action Pluriannuel à l'Habitat Permanent « P.H.P. Phase II » dans les équipements touristiques approuvé par le conseil communal en date du 12 juin 2006. Ce Plan HP mis en œuvre par la Wallonie entend apporter des solutions à la problématique de l'habitat permanent dans les équipements à vocation touristique.

Dans ce cadre, la Ville de CHIMAY s'est engagée à encourager le relogement des personnes installées de longue date de manière à résorber progressivement le phénomène de l'habitat permanent. Elle s'est aussi engagée à activer divers leviers de manière à empêcher de nouvelles installations (prise d'arrêté d'insalubrité (*), engagement de procédures d'infractions urbanistiques, ….) Il s'ensuit que les personnes qui désormais acquièrent ou louent un bien dans un équipement inscrit dans le Plan HP avec l'intention de s'y installer de manière permanente s'exposent au risque de devoir le quitter. Par ailleurs, le Collège communal a émis le souhait, en sa séance du 5 juillet 2011, de ne plus autoriser la résidence permanente et, dès lors, de refuser les nouvelles inscriptions au registre de la population dans ce type d'équipement.

(*) en vertu du règlement communal voté par le Conseil communal le 23 décembre 2014 relatif à la salubrité des caravanes ou abris assimilés destinés, affectés, utilisés ou susceptibles d'être utilisés à des fins d'habitation au sein des équipements à vocation touristique inscrits dans le « Plan Habitat Permanent ». Pour obtenir plus de précision, vous pouvez contacter le bureau technique de la Ville de CHIMAY - Monsieur Franck CHARLET, Place Léopold n° 12 à 6460 CHIMAY - 060/303.700 franck.charlet@chimayville.be

10. ~~Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décretdu 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes : XX~~.

- ***Autres renseignements relatifs au(x) bien(s) : XX.***

11. a fait l'objet d'un permis de Lotir.

- ***du 13/12 /1972 réf. 10/56027/1C-2) modifié le 14/12/1992 comportant des prescriptions urbanistiques.***

~~*12. a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou unique :*~~

13. ~~a fait l'objet d'une autorisation~~.

14. Il existe un syndic qui représente l'association des copropriétaires du Domaine du Val d'Oise, représentée par l'agence immobilière VANSTHERTEM aux coordonnées suivantes :
syndic@immovan.be – 065/33. 91.27 – Rue des Alliés n°128 – 7080 FRAMERIES

15. il existe une infraction concernant ***le rejet des eaux usée domestique*** *provenant des résidences du Parc Résidentiel de Week-end du Val d'Oise en date 30 octobre 2013 rédigée par Département de la Police et Contrôles – Direction de CHARLEROI - réf : DPC.CH/33751/13/35734 rue de l'Ecluse n°22 – 6000 CHARLEROI - 071 /65. 47.00 - Fax 071/65.47.11 suivant l'article 161 du décret du 27 mai 2004 au livre II du Code de l'Environnement constituant le code de l'eau.*

➢ ***Eau - Protection des captages***

les biens se situent dans une zone de prévention éloignée (IIb) de l'ouvrage de prise d'eau périmètre de prévention de captage d'eau souterraine .

Pour rappel, ***un permis d'urbanisme est nécessaire pour (article D.IV.4 du CoDT)*** *1° construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes ; par " construire ou placer des installations fixes" , on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé.Pour obtenir plus de précision, vous pouvez contacter le Service Cadre de Vie de la Ville de CHIMAY - Madame Adélaïde MATHIEU, Place Léopold n°12 à 6460 CHIMAY – 060/303.700 - adelaide.mathieu@chimayville.be*

Remarques

Les informations et prescriptions contenues dans la présente demande d'informations notariales ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne ne prévoit aucun délai de péremption pour une infraction urbanistique. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,…), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrons être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute infirmation dont nous n'avons pas la gestion directe. »

Le vendeur déclare sur base de la lettre adressée par la Ville de Chimay, le 10 août 2026 et des informations disponibles sur le site WalOnMap, que le bien :

En réponse à votre honorée décrite en objet, réceptionnée en date du 30 juin, relative au bien susmentionné(s) , nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial et de vous signaler qu'à notre connaissance, le bien est situé à CHIMAY 9ème div FORGES, il s'agit d'une habitation de vacances.

Le bien en question :

- est situé au Parc Résidentiel de Week-end Domaine du Val d'Oise n° + 313
- est cadastré section C n° 5 A 62

1. est repris au Plan de Secteur suivant la version vectorisée:

- Plan de secteur de THUIN - CHIMAY approuvé par A.R. à la date du 10 septembre 1979 et sa légende transposée en vertu de l'article 6 du décret du 27 novembre 1997 et de l'arrêté du 29 avril 1999 (MB du 28 mai 1999) +prescriptions applicables (articles D .II.24 et suivant du code) :
- **Affectation : zone de loisirs**
- Périmètre : pas d'objet
- **Infrastructure : pas d'objet**

~~2. est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.~~

~~3. est situé en XX au regard du projet de plan de secteur adopté par XX du XX.~~

4. ~~est situé en XX au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal , d'un schéma d'orientation local , d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal , d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation.~~

~~5. est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant).~~

~~6. °est :~~

~~A) situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code.~~

~~B) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine.~~

~~C) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine.~~

~~D) situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine.~~

~~E) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine.~~

~~F) dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine.~~

7. ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées (voir 7a) et ne semble pas bénéficier d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (voir 7b).

7a est couvert par un Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) :

- **suivant le PASH de la Meuse – Amont et de l'Oise** approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 29 juin 2006 (Publié au M.B.) Le bien est repris en zone d'assainissement autonome.Nous vous invitons à contacter l'Organisme d'Assainissement Agrée I.G.R.E.T.E.C. Direction Eau et Environnement Boulevard Mayence n°1 à 6000 CHARLEROI (071/ 20.28.85 - Fax 071/ 64.11.65) - jean-luc.schoeling@igretec.com pour avis et détermination des droits et obligations incombant au futur propriétaire avant toute transaction. Néanmoins, des mesures durables en matière d'épuration des eaux usées doivent êtres mises en place pour que les deux parcs (Val d'Oise et Long Taille) répondent aux conditions environnementales et de consulter le site de la Société Publique Gestion de Eau : http://www.spge.be/de/liens-utiles

7b Pour plus informations et confirmations , nous vous invitons à prendre contacts avec les services communaux, les intercommunales et le privé concernés avant toute transaction immoblière :

- Le privé sur la gestion de la voirie et de l'épuration , le réseau des eaux usées de la distribution de l'eau: Prendre contact avec l'association des copropriétaires du Domaine du Val d'Oise , représentée par l'agence immobilière VANSTHERTEM aux coordonnées suivantes :
- syndic@immovan.be – 065/33.91.27 – Rue des Alliés n°128 – 7080 FRAMERIES

- Équipement en électricité : A.I.E.S.H. Association Intercommunale Électricité Sud HAINAUT - rue du Commerce n°4 à 6470 RANCE - 060/ 41.10.10 - www.aiesh.be
- Téléphonie : PROXIMUS - Rue Marie Henriette n° 60 à 5000 NAMUR – 0800/020.037 – Fax : 0800/21 037 – heldesk.chantier.wal@proximus.com ou demande de Plans : www.klim-cicc.be
- Registre des adresses et des rues :
- ✔ Changement (régularisation) du n°de police : Service aux citoyens de la Ville de CHIMAY - Place Léopold, 12 – 6460 CHIMAY – 060/303.700 - serviceauxcitoyens@chimayville.be.
- ✔ Attribution d'un nouveau n°de police: Service Cadre de Vie de la Ville de CHIMAY – Place Léopold, 12 à 6460 CHIMAY - 060/303.700 – cadredevie@chimayville.be

~~8. est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.~~

9. est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Le parc résidentiel de week-end dénommé « Val d'Oise» est inscrit dans un Plan d'Action Pluriannuel à l'Habitat Permanent « P.H.P. Phase II » dans les équipements touristiques approuvé par le conseil communal en date du 12 juin 2006. Ce Plan HP mis en œuvre par la Wallonie entend apporter des solutions à la problématique de l'habitat permanent dans les équipements à vocation touristique.

Dans ce cadre, la Ville de CHIMAY s'est engagée à encourager le relogement des personnes installées de longue date de manière à résorber progressivement le phénomène de l'habitat permanent. Elle s'est aussi engagée à activer divers leviers de manière à empêcher de nouvelles installations (prise d'arrêté d'insalubrité (*), engagement de procédures d'infractions urbanistiques, ….) Il s'ensuit que les personnes qui désormais acquièrent ou louent un bien dans un équipement inscrit dans le Plan HP avec l'intention de s'y installer de manière permanente s'exposent au risque de devoir le quitter. Par ailleurs, le Collège communal a émis le souhait, en sa séance du 5 juillet 2011, de ne plus autoriser la résidence permanente et, dès lors, de refuser les nouvelles inscriptions au registre de la population dans ce type d'équipement.

10. ~~Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décretdu 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes : XX.~~

- **Autres renseignements relatifs au(x) bien(s) : XX.**

11. a fait l'objet d'un permis de Lotir.

- **du 13/12 /1972 réf. 10/56027/1C-2) modifié le 14/12/1992 comportant des prescriptions urbanistiques.**

~~12. a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou unique :~~

~~13. a fait l'objet d'une autorisation.~~

14. Il existe un syndic qui représente l'association des copropriétaires du Domaine du Val d'Oise, représentée par l'agence immobilière VANSTHERTEM aux coordonnées suivantes : syndic@immovan.be – 065/33. 91.27 – Rue des Alliés n°128 – 7080 FRAMERIES

15. il existe une infraction concernant **le rejet des eaux usée domestique** provenant des résidences du Parc Résidentiel de Week-end du Val d'Oise en date 30 octobre 2013 rédigée par Département de la Police et Contrôles – Direction de CHARLEROI - réf : DPC.CH/33751/13/35734 rue de l'Ecluse n°22 – 6000 CHARLEROI - 071 /65. 47.00 - Fax 071/65.47.11 suivant l'article 161 du décret du 27 mai 2004 au livre II du Code de l'Environnement constituant le code de l'eau.

- **Eau - Protection des captages**
  le bien se situe dans une zone de prévention éloignée (IIb) de l'ouvrage de prise d'eau périmètre de prévention de captage d'eau souterraine .

16. **il existe deux rapports de visites en date du 10 aout 2026 ref S 23 – 2026 et 24-2026 qui sont incomplets, en raison de ne pas avoir pu l'organiser avec le propriétaire de la caravane résidentielle, en vertu du règlement communal voté par le Conseil communal en date du 17 avril 2023 et relatif à la salubrité des caravanes ou abris assimilés destinés, affectés, utilisés ou susceptibles d'être utilisés à des fins d'habitation au sein des équipements à vocation touristique inscrits dans le « Plan Habitat Permanent ».Pour obtenir plus de précision, vous pouvez contacter le le bureau technique de la Ville de CHIMAY - Monsieur Franck CHARLET - Place Léopold n°12 à 6460 CHIMAY (060/303.700) - franck.charlet@chimayville.be**

Pour rappel, **un permis d'urbanisme est nécessaire pour (article D.IV.4 du CoDT)** 1° construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes ; par " construire ou placer des installations fixes" , on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé.Pour obtenir plus de précision, vous pouvez contacter le Service Cadre de Vie de la Ville de CHIMAY - Madame Adélaïde MATHIEU, Place Léopold n°12 à 6460 CHIMAY – 060/303.700 - adelaide.mathieu@chimayville.be

Remarques

Les informations et prescriptions contenues dans la présente demande d'informations notariales ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne ne prévoit aucun délai de péremption pour une infraction urbanistique. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.
Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrons être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute infirmation dont nous n'avons pas la gestion directe.

ZONES A RISQUE – ZONES INONDABLES

Le vendeur nous a déclaré que le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation ou ruissellement, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

ENVIRONNEMENT – CERTIFICATION CERTIBEAU

Le vendeur déclare :

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

La réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

ETAT DU SOL

Toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse du sol ou l'assainissement du sol.

* INFORMATION PRÉALABLE

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 30 juin 2026 (L'extrait doit dater de moins de 1 an), 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. »

Le bien n'est inscrit ni en couleur pêche ni en couleur bleu lavande à la banque de données de l'état des sols (BDES). Cela signifie qu'aucune information n'est connue de l'administration wallonne à l'heure actuelle. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que cette circonstance ne permet pas d'écarter à elle seule l'absence de conséquences juridiques et financières découlant de l'application éventuelle du décret du 1 er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols. Aucune étude de sol – d'orientation et de caractérisation – n'ayant été réalisée sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

À ce sujet, le vendeur déclare :

* qu'il a informé l'adjudicataire, avant la conclusion de la vente, du contenu de(s) (l') extrait(s) conforme(s) par leur publication sur les sites online ;

* qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;

* qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien ;

* ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;

* qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doive effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

* DESTINATION NON CONTRACTUALISÉE

La destination actuelle du bien à l'usage suivant : résidentiel ou récréatif

Le vendeur déclare :

* qu'à sa connaissance, rien ne s'oppose, à ce que le bien soit destiné à cette destination ;

* qu'il ne prend aucun engagement sur l'état du sol.

Par son enchère, l'adjudicataire confirme renoncer à faire de la destination envisagée une condition essentielle et convient d'appliquer, pour le reste, les conditions de la vente, telles que reprises aux présentes.

* OBLIGATION D'ANALYSE OU D'ASSAINISSEMENT DU SOL

Les parties déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

PATRIMOINE NATUREL

Le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2°à 4°.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEUR

Le notaire instrumentant rappelle au propriétaire qu'il est tenu de communiquer toute information relative aux travaux réalisés par un entrepreneur sur le bien depuis le 1er mai 2001 et de remettre au plus tard pour le jour de l'adjudication un dossier.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent aux parties privatives vendues, le vendeur a répondu qu'il n'a pas connaissance que de tels travaux ont réalisé dans le bien.

L'adjudicataire est cependant avisé qu'à défaut de disposer de ce dossier, il devra l'établir lui-même à ses frais.

CITERNE A MAZOUT/GAZ

Le vendeur nous a déclaré que le bien ne contient pas de citerne à gaz ni à mazout.

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le vendeur nous a déclaré que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3 (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle) et qu'aucune activité imposant une telle demande n'est ou n'a été exercée sur le bien.

ALIGNEMENT – EXPROPRIATION

L'adjudicataire sera tenu de s'entendre directement avec les autorités compétentes, pour tout ce qui concerne les constructions, démolitions, reconstructions, alignements, niveaux, cessions ou reprises éventuelles de terrain, changement d'alignement, taxes de bâtisse et autres, le tout sans recours possible contre le vendeur pour quelque cause que ce soit.

20. 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.

21. TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

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

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

22. ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

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

23. IMPÔTS

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

24. PAS DE CONDITION SUSPENSIVE

La vente ne pourra pas être conclue sous la condition suspensive de l'octroi d'un crédit hypothécaire.

L'adjudicataire s'engage de manière ferme et définitive par l'offre qu'il émet.

25. INTÉRÊTS

Le prix sera productif d'un intérêt au taux annuel de dix pour cent (10%) à l'expiration du délai des six semaines prévu dans les conditions générales de vente, jusqu'au paiement libératoire. Les frais seront également productifs d'intérêts au même taux, s'ils étaient payés au-delà du délai prévu dans le cahier des charges général.

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 plate-forme 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 générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

Article 11.

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

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

Article 12.

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

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

La clôture des enchères

Article 13.

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

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

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

Refus de signer le procès-verbal (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 cinq mille euros (5.000 €).

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 dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000 €) 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 cinq mille euros (5.000 €) 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 cinq mille euros (5.000 €)

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 Code judiciaire, 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 (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. 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 :

- pour les prix d'adjudication au-delà d'un euro et jusqu'y compris deux mille cinq cents euros (€ 2.500,00) : la somme fixe de deux mille euros (€ 2.000,00) ;
- quatre-vingts pour cent (80,00 %) pour les prix d'adjudication au-delà de deux mille cinq cents euros (€ 2.500,00) et jusqu'y compris cinq mille euros (€ 5.000,00) ;
- soixante pour cent (60,00 %) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq mille euros (5.000,00- EUR) et jusqu'y compris sept mille cinq cents euros (€ 7.500,00) ;
- cinquante pour cent (50,00 %) pour les prix d'adjudication au-delà de sept mille cinq cents euros (7.500,00- EUR) et jusqu'y compris dix mille euros (€ 10.000,00) ;
- quarante pour cent (40%) pour les prix d'adjudication au-delà de dix mille euros (€ 10.000,00) et jusqu'y compris quinze mille euros (€ 15.000,00) ;
- trente-cinq pour cent (35,00 %), pour les prix d'adjudication au-delà de quinze mille euros (€ 15.000,00) et jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- 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-vingts 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 cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent 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 cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;

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

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

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

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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 d'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 25 bis.

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 25 ter.

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° Code des droits d'enregistrement (Rég. Bxl.-Cap. ou 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.

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 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.