

-D-

23/0321

12432636

-A-

16283701

-E-
-H-



L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

LE TRENTE OCTOBRE

NOUS, MAITRE DENIS CARPENTIER, NOTAIRE A FONTAINE L'ÉVÊQUE.

EXPOSE PREALABLE

Le notaire soussigné procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous. Ces 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. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

Le notaire soussigné précise qu'il est fait invariablement référence a l'acquéreur ou à l'adjudicataire.

COORDONNEES DE L'ÉTUDE

Notaire Denis CARPENTIER

6140 Fontaine l'Evêque, rue de l'Enseignement, 15

Téléphone : 071 54 88 88

Email : Denis.Carpentier@belnot.be

[...]

A / CONDITIONS « SPECIALES » DE LA VENTE

BIEN VENDU

DÉSIGNATION DU BIEN

Commune de COURCELLES - quatrième division - Trazegnies

Une maison à usage d'habitation et de commerce, avec dépendances et cour, d'un ensemble sis Rue Destrée numéro 28, paraissant cadastrée ou l'ayant été section B, numéro 593 K2 P0000, pour une contenance de un are (01 a 00 ca).

Revenu cadastral : 594,00 €

Remarque : il existe une **discordance entre le plan cadastral et la réalité des constructions**. En effet, la **remise** n'est pas reprise sur le plan cadastral.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la régularisation urbanistique éventuelle, ainsi que de toute amende ou sanction financière du chef de cette infraction, sans recours contre le vendeur.

Il est parfaitement informé du fait qu'aucune garantie ne peut lui être donnée quant à la délivrance d'un permis de régularisation, ainsi que du fait que les autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) peuvent imposer la remise en état des lieux ou l'accomplissement de travaux d'aménagement. En pareil cas, les travaux de remise en état des lieux, de démolition ou les travaux d'aménagement exigés devront être exécutés par l'adjudicataire à ses frais sans aucun recours contre le vendeur ou le Notaire.

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.

MODALITES PRATIQUES et JURIDIQUES

MISE A PRIX

La mise à prix s'élève à **cent cinquante mille euros (150.000 EUR)**.

ENCHERE MINIMUM

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

DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du **début des enchères est le 5 février 2025 à 11 heures**

Le jour et l'heure de **la clôture des enchères est le 13 février 2025 à 11 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le 17 février 2025 à 11 heures.

VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs **chaque mercredi de 16h00 à 18h00, et chaque samedi de 10h00 à 12h00 et ce à partir du 06 janvier 2025 au 13 février 2025 inclus..**

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

DISPOSITION SI LE PRIX D'ADJUDICATION EST INFÉRIEUR À (30.000 EUR)

Si l'immeuble objet des présentes devait être adjugé

- pour un prix **inférieur ou égal à 30.000 euros**, le tantième sera fixé à **35%**. Il sera calculé sur le seul prix d'adjudication.
- Pour un prix **inférieur ou égal à 15.000 euros**, l'adjudicataire devra supporter **(en plus du tantième ci-avant)**, un montant forfaitaire de frais de publicités, vacations et mise en vente, de **deux mille euros (2.000 EUR) tvac.**

DÉLAI DE PAIEMENT ET INTÉRÊTS SUR LES SOMMES DUES PAR L'ACQUÉREUR

Le prix et les charges doivent être payés dans les six semaines de l'adjudication définitive. Les frais dûs par l'acquéreur doivent être payés dans les cinq jours de la signature du PV d'adjudication définitive. Le délai de toute autre condition suspensive sous laquelle l'adjudication serait soumise ne suspendent pas les délais de paiement. Passé les délais, il sera dû un intérêt au taux de douze pour cent (12 %) sur le prix calculé prorata temporis jusqu'au jour du paiement intégral.

MODALITES DE PUBLICITE

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées sur internet (BIDDIT et IMMOWEB), une fois dans "La Nouvelle Gazette", et divers affiches et placards sur l'immeuble et ce, pendant au minimum les trois semaines qui précéderont l'adjudication, conformément aux usages en pareil matière.

Si une revente sur folle enchère devait être fixée, il sera fait pareille publicité.

MODIFICATION DE L'IMMEUBLE :

Avant le paiement intégral du prix d'acquisition, l'adjudicataire ne pourra faire aucun changement notable et aucune démolition, ni commettre aucune détérioration dans les biens vendus, sous peine de devoir payer immédiatement le prix de son acquisition ou la portion restant due, sans préjudice à tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

CONDITIONS DE LA VENTE

1. CONDITIONS :

- Le bien se transmet sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes charges privilégiées, hypothécaires et autres empêchements généralement quelconques, tel et dans l'état où il se trouve **au jour de l'adjudication, même si il ne satisfait pas aux prescriptions légales**, avec toutes les servitudes pouvant s'y rattacher, sans garantie de l'absence de tous vices quelconques, apparents et cachés, sans garantie du sol ni du sous-sol, et sans garantie de l'état des bâtiments y existants, ni de la contenance énoncée dont la différence en plus ou en moins même supérieure au vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur.
- **Le vendeur déclare** n'avoir pas connaissance de vices cachés (dont mэрule et amiante), ni de servitudes (de son chef ou de tiers), sauf ci-après éventuel.
- *L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.*

2. SUBROGATION :

- L'acquéreur est subrogé dans tous les droits, actions et obligations du vendeur, notamment vis-à-vis de tous propriétaires voisins du chef de mitoyennetés, limites ou bornages, et pour tous dégâts, troubles de jouissance et garantie décennale pouvant subsister (CC 1792/2270), mais il devra faire valoir ses droits à ses risques et périls, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui. **Le vendeur déclare** n'avoir renoncé à aucun droit, sauf ci-après éventuel.

3. IMPÔTS-ASSURANCES :

- L'acquéreur supportera à compter du jour **où le prix devient exigible (ou de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt)**, tous impôts, taxes et contributions mis ou à mettre sur le dit bien, et déclare parfaitement savoir qu'il lui appartient d'assurer à ses frais le bien présentement vendu contre l'incendie et les autres risques, **et ce à dater de l'adjudication définitive et dispense celui qui requiert la vente de toute obligation quant au maintien d'une couverture contre l'incendie et les autres risques visés par la loi sur le contrat d'assurance terrestre.**
- **Le requérant ne prend aucun engagement quant à l'existence ou la souscription d'une assurance incendie couvrant les biens vendus et il décline toute responsabilité quant à un éventuel défaut d'assurance. Il attire l'attention de l'acquéreur sur son intérêt d'assurer le bien dès à présent**

4. PROPRIÉTÉ :

- L'acquéreur aura la propriété du bien, à dater de l'adjudication définitive.

5. JOUISSANCE :

- L'acquéreur aura la jouissance du bien, après complet paiement du prix, des intérêts et des frais, comme suit :
 - à dater de l'adjudication définitive, en respectant les droits des occupants si il y a lieu, le bien faisant actuellement l'objet d'un bail enregistré au Bureau Sécurité Juridique de Charleroi 2 sous mention 2023F4462SP000000003278158.

5.bis. Abonnements eau, gaz, électricité

L'acquéreur 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.

REGION WALLONNE - SITUATION URBANISTIQUE (CoDTbis) & ADMINISTRATIVE
--

I. DECLARATIONS : D.IV.99 et D.IV.97

- **Le vendeur** déclare
 - 1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
 - 2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
 - 3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.
- **Le vendeur** déclare qu'il ne lui a été notifié et qu'il n'a connaissance de :
 - l'existence de permis de lotir, urbanisation, bâtir, urbanisme, urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que de certificat d'urbanisme qui datent de moins de deux ans ni de certificat de patrimoine valable.
 - Aucun projet d'expropriation ni arrêté d'insalubrité, inhabitabilité, désaffectation/rénovation de site, de SAR(site à réaménager) et anciennement de sites d'activité économique désaffectés (SAED),

de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement, revitalisation ou rénovation urbaine.

- Aucune mesure de classement ou protection de monuments et sites, ni inscription à la liste de sauvegarde, ni reprise sur la carte de zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

- Aucune infraction urbanistique, effectuée par lui ou un tiers, y compris pour l'affectation du bien.

- Aucune pollution de sol, effectuée par lui ou par un tiers,

- Aucun permis d'environnement ou d'exploiter.

- Aucun remembrement légal ni droit de préemption.

- aucune procédure en cours de révision du revenu cadastral, **ni de travaux susceptibles de le modifier.**

Le tout, sauf ce qui est dit ci-après.

II. RENSEIGNEMENTS : D.IV.99 et D.IV/100 et D.IV.105

1. Le notaire instrumentant a notamment demandé les renseignements repris aux dits articles, ainsi que l'affectation actuelle du bien à la Commune du dit bien.

La dite Commune a répondu, en date du 26 janvier 2024, *notamment ce qui suit* :

« *Le bien en cause* :

- *se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 ;*
- *est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le guide régional d'urbanisme (ancien règlement régional d'urbanisme) est applicable;*
- *est situé en zone de centralité secondaire au regard d'un projet de schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal) en cours d'approbation auprès du Ministre;*
(...)
- *est localisé dans une zone figurant sur la carte au zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;*
(...)
- *n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau;*
- *ne présente pas un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou des zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement visées à l'article 31§2;*
- *ne se situe pas en zone du plan d'exposition au bruit et plan de développement à long terme de l'aéroport de Charleroi Bruxelles Sud ;*
- *bénéficie d'un accès à une voirie communale suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;*
- *se situe dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre applicable par décision du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005 (Moniteur Belge du 2 décembre 2005) et repris en zone d'assainissement collectif;*
- *n'est pas concerné par un risque d'inondation selon la cartographie de la Région Wallonne ;*
(...)
- *n'est distingué ni par la couleur « bleu lavande » ni par la couleur « pêche » à la banque des données de l'état des sols wallons (BDES) qui recense les données disponibles liées à un état de pollution éventuel du sol ;*
(...)
- *n'a pas fait l'objet d'infraction aux prescriptions urbanistiques à notre connaissance ; cependant si vous constatez des travaux, modifications ou constructions sur le bien concerné ne correspondant pas aux permis délivrés ou devant faire l'objet d'un permis, nous vous invitons à prendre contact avec le service de l'urbanisme au 071/466.873 ou urbanisme@courcelles.be ;*
- *n'a pas fait l'objet d'infraction aux prescriptions du code du logement à notre connaissance ;*

Information(s) complémentaire(s) :

• *Le bien n'est pas soumis à l'application de l'article D.IV.22 du CoDT (cela signifie que les éventuels permis seront délivrés par le fonctionnaire délégué).*

• *Alignement n°12 du 24/07/23*

(...) »

2. Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations pour les constructions éventuellement érigées par lui **à l'exception de la remise dont question ci-avant dont l'adjudicataire déclare avoir parfaite connaissance et en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur**, ainsi que pour l'affectation actuelle du bien, étant une unité d'habitation.
3. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'affectation actuelle du bien et s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions urbanistiques, et administratives, toutes informations utiles se trouvant notamment à sa disposition sur <http://geoportail.wallonie.be/walonmap#>
4. Mise en garde : *Les biens sont cédés avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment de la législation et réglementation en matière d'urbanisme ainsi que des arrêtés des pouvoirs publics, qui peuvent les affecter. Chacune des parties aura pu vérifier personnellement et antérieurement à l'adjudication, au moyen des différentes sources d'informations mises à sa disposition (commune, administrations, <http://geoportail.wallonie.be/walonmap>, autres outils en ligne ...), la situation administrative des biens et l'affectation qu'elle entend leur donner au regard de la législation et de la réglementation, ainsi que la conformité urbanistique et administrative des actes et travaux qui y ont été exécutés, le cas échéant. Il est précisé que les informations communiquées aux présentes résultent de documents et informations reçues des parties et des administrations, et vantées, de bonne foi par le(s) Notaire(s) soussigné(s), ce(s) dernier(s) n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude.*

III. DECRET « SOLS » - relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 01.03.2018 (vig.01.01.2019)

- **EXTRAIT** : Le vendeur-cédant déclare avoir communiqué (avant la formation du contrat) à l'acquéreur-cessionnaire, qui le reconnaît, le contenu de l'extrait conforme de la BDES, daté du 23 octobre 2024 et qui précise notamment et textuellement :
 - « Repris à l'inventaire ...NON »
 - « Concerné par des informations de nature strictement indicative...NON »
 - « Cette parcelle n'est PAS soumise à des obligations au regard du décrets sols »,
- **INFORMATION DISPONIBLE ET INFORMATION CIRCONSTANCIÉE** : Le cédant déclare n'avoir aucune autre information utile à communiquer à ce sujet au cessionnaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait, n'être titulaire d'aucune obligation au sens dudit Décret, et n'avoir pas exercé d'activités, ni abandonné de déchets, pouvant engendrer une pollution du sol, et n'avoir pas connaissance de l'existence d'un établissement ou d'activités, ayant été susceptibles de causer une telle pollution, ni de l'existence d'une étude de sol.
- Aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel. Les requérants et propriétaires de bonne foi sont exonérés vis-à-vis de l'adjudicataire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol y relatives.

IV. PERFORMANCE ENERGETIQUE (Décret PEB du 28 novembre 2013) (art.34).

1. Le notaire instrumentant a éclairé les parties qui le reconnaissent, notamment sur l'obtention d'un tel certificat pour les maisons unifamiliales (à partir du 01.06.2010) et pour tous bâtiments résidentiels (à partir du 01.06.2011).

2. Le vendeur déclare que ce certificat de moins de 10 ans :

Il a été établi à la date du 05 août 2022 par le certificateur agréé Monsieur LAMBERT Hervé, à Marcinelle [Référence 20220805008553].

3. L'acquéreur déclare expressément prendre à son compte et à ses frais, toutes les obligations y relatives, à partir de ce jour, sans aucun recours contre le vendeur.

V. AUTRES INFORMATIONS – LEGISLATIONS PARTICULIERES

Le notaire instrumentant a éclairé les parties qui le reconnaissent, notamment sur les législations particulières ci-dessous. L'acquéreur déclare expressément être informé de l'existence de législations particulières pouvant concerner le bien (et notamment celles-ci-dessous), et de sa responsabilité de se renseigner lui-même, le cas échéant et en fonction de ses projets et de l'affectation qu'il compte donner au bien. Il déclare expressément prendre à son compte et à ses frais, toutes les obligations y relatives, à partir de ce jour, sans aucun recours contre le vendeur.

- **RESERVOIR MAZOUT**: AGW.17.07.03 (MB 29.10.03)

[Réservoir Mazout supérieur/égal 3000 litres] / [Réservoir aérien Gaz inférieur/égal 3000 litres] / [Réservoir enterré Gaz inférieur/égal 5000 litres]

- sans objet suivant déclaration du vendeur.
- **AUTRES PERMIS D'ENVIRONNEMENT / ETABLISSEMENTS DE CLASSE 3**
 - Sans objet suivant déclaration du vendeur.
- **CODE WALLON DU LOGEMENT** : D.W. 29.10.1998 (MB 04.12.1998). (not A.1,5°, 9 à 13bis)
 - A/ **DETECTEURS D'INCENDIE** :
 - obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée certifiés par BOSEC
 - B/ **PERMIS DE LOCATION OBLIGATOIRE POUR CERTAINES CATEGORIES DE LOGEMENTS**
 - Sans objet suivant déclaration du vendeur.
 - C/ **PRIMES REGION WALLONNE** [réhabilitation-achat-construction-démolition-restructuration-crédation de logement]
 - Le vendeur déclare n'avoir bénéficié d'aucune prime régionale.
- **ZONE INONDABLE** : (art.129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances)
 - le vendeur déclarant qu'à sa connaissance le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement. Pour le surplus, l'acquéreur pourra consulter le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations/#CTX=alea#BBOX>
- **OFW – OBSERVATOIRE FONCIER WALLON** – Code Wallon de l'Agriculture (art D.54) :
 - Notification par le notaire instrumentant de toute vente de biens affectés actuellement à l'activité agricole.
 - Sans objet suivant déclaration du vendeur
- **CERTIBEAU** : RELATIF A LA CONFORMITE DU RACCORDEMENT AU RESEAU DE DISTRIBUTION ET L'INSTALLATION PRIVEE
(CODE DE L'ENVIRONNEMENT – LIVRE II – CODE DE L'EAU – ART. D.227TER ET S. ET R.307BIS-12 ET S.)
 - *Le vendeur* déclare que le bien est raccordé à l'eau avant le 1^{er} juin 2021 et qu'aucun CertiBEau relatif au bien vendu, n'a été établi à ce jour.
 - *L'adjudicataire* déclare expressément prendre à son compte et à ses frais, toutes les obligations y relatives, à partir de ce jour, sans aucun recours contre le vendeur.

AUTRES DECLARATIONS DU VENDEUR liées au BIEN

- **PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES** : sans objet, suivant déclaration du vendeur.
- **PANNEAUX PUBLICITAIRES** : sans objet suivant déclaration du vendeur.

OBLIGATIONS (LEGISLATION FEDERALE)

I. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE : A.R.25.01.2001(A.48).

- *Le notaire instrumentant* a éclairé les parties qui le reconnaissent, notamment sur l'obligation pour le vendeur de constituer et transmettre un DIU pour tous travaux concernés et entamés après le 1.05.2001
 - *Le vendeur* déclare que ce dossier, pour sa partie privative : sera transmis à l'adjudicataire, qui accepte, lors de la signature du procès-verbal d'adjudication. A défaut, l'adjudicataire est autorisé à faire constituer ce dossier aux frais du vendeur.
1. *L'adjudicataire* déclare expressément prendre à son compte et à ses frais, toutes les obligations y relatives, à partir de ce jour, sans aucun recours contre le vendeur.

II. INSTALLATIONS ELECTRIQUES (Unité d'habitation) : AR.25.06.08 (276bis)-AR 10.03.1981.

1. *Le notaire instrumentant* a éclairé les parties qui le reconnaissent, notamment sur l'obligation de contrôle par un organisme agréé, tous les 25 ans, et la remise à l'acquéreur d'un tel procès-verbal.
2. *Le vendeur* déclare que ce procès-verbal de moins de 25 ans :
Il a été établi à la date du 07 juin 2023 par l'organisme agréé ELECTRO TEST (TVA BE0434.433.603) et atteste de la conformité de l'installation.

3. L'acquéreur déclare expressément prendre à son compte et à ses frais, toutes les obligations y relatives, à partir de ce jour, sans aucun recours contre le vendeur.

quatrième
feuillet double

DROIT DE REMERE - DROIT DE PREEMPTION (CoDT D.VI 17 à D.VI.33.)

Le dit bien ne fait pas l'objet d'un droit de rachat ou de réméré, ni d'un droit de préemption et n'est pas repris dans un périmètre soumis au droit de préemption, puisque :

- le vendeur déclare ne pas en avoir reçu notification (D.VI.24 §3 +D.VIII.22, al.2 et D.VIII.25), ni en avoir connaissance.
- aucun arrêté du gouvernement n'a été transcrit à la Conservation des Hypothèques (Idem).
- la Commune n'a pas renseigné l'existence d'un droit de préemption (D.IV.97.5°).
- le bien n'est pas concerné par le droit de préemption conféré au SPW (*art. D.358 §2 du décret du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'Agriculture relatif à l'aménagement foncier des biens ruraux*).

REGISTRE DES GAGES ET RESERVES DE PROPRIETE

Dûment informé par le notaire instrumentant, le vendeur déclare que le bien objet de la présente vente ne n'est pas grevé d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

B / CONDITIONS GENERALES D'APPLICATION POUR TOUTES LES VENTES ONLINE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais payé à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, C.civ.).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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

- vingt-et-un pour cent (21,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule zéro cinq pour cent (17,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule cinquante-cinq pour cent (16,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule quarante pour cent (15,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze pour cent (15,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
 - treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
 - treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
 - treize virgule cinquante pour cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
 - treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
 - treize virgule quarante pour cent (13,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
 - treize virgule vingt-cinq pour cent (13,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
 - treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
 - douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).
- Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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

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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due. L'adjudicataire doit payer ce montant endéans les cinq jours à compter du moment où l'adjudication devient définitive et ce de la même manière que ce qui est prévu à l'article 24 pour le paiement du prix. Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

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 consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en oeuvre 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 / DEFINITIONS

- 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.

[...]

DECLARATIONS FINALES

CLAUSE D'ANNEXE :

- **Le présent acte et tous autres actes ou conditions (et leurs annexes éventuelles)** auxquels il est référé, forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique, de sorte qu'ils soient exécutoires conjointement.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ :

Le Notaire soussigné certifie exacte l'identité complète des propriétaires et du comparant au vu de documents officiels requis par la loi.

DONT PROCÈS VERBAL (DROIT D'ECRITURE DE 50 €)

FAIT ET PASSE A FONTAINE L'EVEQUE.

LECTURE FAITE, INTEGRALE ET COMMENTEE, **LE COMPARANT ET NOUS**, NOTAIRE, AVONS SIGNE.