



L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE ONZE MAI,
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 à l'acquéreur ou à l'adjudicataire.

COORDONNEES DE L'ÉTUDE
Notaire Denis CARPENTIER
6140 Fontaine l'Évêque, rue de l'Enseignement, 15
Téléphone : 071 54 88 88
Email : Denis.Carpentier@belnot.be

[...]

premier
feuillet double

A / CONDITIONS « SPECIALES » DE LA VENTE

BIEN VENDU

DÉSIGNATION DU BIEN

COMMUNE DE MANAGE - première division - Article 257

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin, sise Grand'Rue 104, cadastrée ou l'ayant été section A numéros 0257A2P0000 et 0257N2P0000, pour une contenance de trente-quatre ares (34 a 00 ca).

Revenu cadastral : € 1.441,00.

Ainsi que tout le mobilier et encombrants pouvant encore être contenu dans le bien vendu (ceux-ci ne seront pas enlevés pour le jour de la délivrance du bien)

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.

CONDITIONS PARTICULIERES

/ Au susdit Acte du notaire Jean HALFANTS à Lubbeek le 22 août 2017, il est dit notamment et textuellement ce qui suit :

« L'acte de vente reçu par le Notaire Demeure de Lespaul en date du 1 juillet 1980 et dont question dans l'origine de propriété qui précède, stipule notamment ce qui suit :

« Dégâts miniers :

La partie Acquéreuse sera subrogée dans tous les droits et actions que la partie venderesse pourrait avoir s'il en existe quant à la réparation des dommages causés ou à causer au bien vendu par les

CLAUSES JURIDIQUES LIEES A LA NATURE DE LA VENTE

- **SUBROGATION LEGALE**
 - Il est référé à l'article B/17 infra.
- **DELEGATION DU PRIX**
 - pour les ventes purgeantes, le bien est vendu avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.
- **DECHARGE**
 - Compte du caractère judiciaire de la vente publique dont il est question, l'attention toute particulière des amateurs et des adjudicataires sera attirée sur le fait qu'il ne peut leur être donné aucune certitude quant à la conformité du bien au regard des normes urbanistiques, quant à l'obtention des autorisations requises pour les actes et travaux qui y ont été exécutés, le cas échéant, et quant à la conformité de ces actes et travaux avec les autorisations données, le cas échéant.

- **Réserve relative aux déclarations** : Le présent cahier des charges a été élaboré sur la base des informations fournies par la partie requérante et des documents administratifs récoltés par le notaire instrumentant. Toute mention formulée sous l'intitulé « le Vendeur déclare » doit s'entendre comme étant une déclaration faite par le requérant seul, ou celui ou ceux qui aura signé le présent cahier des charges. Le colicitant non-intervenant n'ayant formulé aucune déclaration, l'adjudicataire fera sien de cette situation et ne pourra exercer de recours contre le notaire ou le requérant en cas d'omission ou d'inexactitude de la part du copropriétaire non-signataire.

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, 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, le bien n'étant actuellement plus occupé par les parties, mais néanmoins, [...], co-indivisaire qui y a toujours son domicile. Ce-dernier s'engageant à procéder à son changement dans le mois des présentes.

S'il l'occupe personnellement, le propriétaire délaissera l'immeuble et le mettra à la libre

- Nous n'avons pas connaissance d'infraction urbanistique constatée par notre autorité pour ce bien, ce qui ne signifie pas qu'il n'en existe pas ou qu'une autre instance (Service public de Wallonie, plainte directe auprès des Cours et Tribunaux...) n'a pas entamé de procédure ;

Les informations et/ou prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit et/ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Le présent certificat ne dispense pas de solliciter et d'obtenir le permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement conformément au Code. Il ne préjuge en rien des décisions à l'égard des demandes de permis. »

2. Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations pour les constructions éventuellement érigées par lui, ainsi que pour l'affectation actuelle du bien, étant l'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 14 avril 2026, 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 : sera établi prochainement, et les informations seront indiqués sur le site Biddit dès réception du certificat. L'original de ce certificat sera remis aux acquéreurs.

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

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.

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 sera transmis à l'acquéreur, qui accepte, au plus tard dans le MOIS des présentes ; à défaut, l'acquéreur est autorisé à faire constituer ce P.V. aux frais du vendeur.
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.

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'adjudger 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 ;

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 :

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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. 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 pour cent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), 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 vingt pour cent (15,20%), 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 septante pour cent (14,70%), 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);

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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables)

- 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 au vu de documents officiels requis par la loi.