

charges

Répertoire :

Droit d'écriture :

**Conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur biddit.be**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

LE VINGT-QUATRE SEPTEMBRE

Devant Nous, Maître **Julie CABU**, Notaire à la résidence de Tournai (premier canton).

**EXPOSE PREALABLE – PROCEDURE – IDENTIFICATION DU (DES)  
PROPRIETAIRE(S)**

1)

2)

3)

4)

6)

**CECI EXPOSE,**

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

Société poursuivante.

Ci-après dénommée invariablement « **le requérant** ».

\* \* \* \* \*

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

## **A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

### **ARTICLE 1. COORDONNEES DE L'ETUDE**

Etude du notaire Julie CABU à 7500 Tournai, Avenue Elisabeth, 75.

Téléphone : 00.32.69.22.54.27

Courriel : julie.cabu@belnot.be

### **ARTICLE 2. DESCRIPTION DU BIEN**

#### **Ville de Tournai – 16<sup>e</sup> division – ex-Gaurain-Ramecroix**

La maison d'habitation avec dépendances et jardin (repris comme étang sur le cadastre), sise Grand Route, 304, cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent section B numéros 0795F P0000 et 0794A P0000, pour une contenance de 13 ares 38 centiares et 42 ares 30 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 489 euros.

Ci-après invariablement dénommée « **le 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.

### **IDENTITE DES PROPRIETAIRES**

1.

2.

**ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIETE**

**ARTICLE 4. SITUATION HYPOTHECAIRE**

#### **ARTICLE 5. MISE A PRIX**

La mise à prix s'élève à **CENT CINQUANTE MILLE (150.000 €)**.

Aucune réduction de la mise à prix ne pourra intervenir sans l'accord préalable du requérant.

Une réduction de la mise à prix ne pourra intervenir de manière périodique et automatique mais devra, à chaque fois, être soumise à l'accord préalable du requérant.

Il est rappelé que dans l'hypothèse d'une telle réduction, aucune prime ne sera due.

#### **ARTICLE 6. ENCHERE MINIMUM**

L'enchère minimum s'élève à **deux mille euros (2.000,00 EUR)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille euros (2.000,00 EUR) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

#### **ARTICLE 7. CONDITION SUSPENSIVE D'OCTROI D'UN CREDIT HYOTHECAIRE**

L'adjudication ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

### **ARTICLE 8. DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 5 novembre 2024**, à **11h00**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 13 novembre 2024**, à **11h00**, 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.

### **ARTICLE 9. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION**

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le requérant, et sauf instruction contraire du notaire Julie CABU, soussigné, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude dudit notaire le **lundi 18 novembre 2024** à **14h00**.

### **ARTICLE 10. FACULTE DE RETRAIT**

Le requérant a la faculté de décider du retrait du bien de la vente, notamment en cas d'insuffisance de prix.

En cas de retrait du bien de la vente, le requérant sera redevable des frais et honoraires ci-après :

- les frais de publicités et de visite, ou autres frais exposés pour arriver à la vente ;
- les frais des présentes et des procès-verbaux d'adjudication ;
- les honoraires notariaux pro-mérités pour vente publique non réalisée.

Lesdites sommes devront être payées en l'étude du notaire instrumentant dans les quinze jours suivant le retrait du bien de la vente.

### **ARTICLE 11. VISITES ET PUBLICITE**

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs deux fois par semaine à compter du mois précédant le début des enchères, ainsi qu'à deux moments

pendant la période d'enchères. Les candidats-acquéreurs sont invités à prendre contact avec l'Etude du notaire Julie CABU afin d'en connaître les modalités.

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.

### **Publicité**

Le notaire CABU effectuera la publicité suivante et ce, au moins 30 jours avant le début des enchères :

- Affiche BIDDIT sur le bien saisi
- Inscription sur le site notaire.be et immoweb.be
- Affiche dans l'étude du notaire CABU et sur sa page FB.

### **ARTICLE 12 : TRANSFERT DE PROPRIETE**

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

### **ARTICLE 13 : JOUISSANCE - OCCUPATION**

Le bien prédécrit est actuellement libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien au plus tôt dans le délai prévu ci-dessous dès le paiement intégral du prix et des frais de l'adjudication, et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

Le propriétaire du bien vendu sera sans droit quelconque dans le bien vendu quinze jours après la signification qui lui sera faite du procès-verbal d'adjudication prévue par l'article 1598 du Code judiciaire ou dès que le jugement rendu sur la demande éventuelle en nullité de l'adjudication ne sera plus susceptible d'appel et en cas d'appel de ce jugement, à dater de la signification de l'arrêt rendu.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du déguerpissement de l'occupant éventuel sans intervention du requérant ni recours contre lui.

Il pourra y procéder à ses frais, risques et périls dès le paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires, et après la signification dont question ci-dessus.

Notification est faite dès à présent au requérant, propriétaires, locataires, occupants ou ayants-droit à tous titres, qu'une expédition des procès-verbaux de

cahier des charges et d'adjudication, revêtue de la formule exécutoire pourra tenir lieu de titre afin de les expulser des lieux litigieux au cas où ils contreviendraient aux présentes dispositions.

#### **ARTICLE 14 : IMPOTS**

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

#### **ARTICLE 15 : DROITS DE PREMPTION – DROIT DE PREFERENCE**

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisées dans les présentes conditions de vente.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucun droit de préemption légal ou conventionnel à ce jour.

#### **ARTICLE 16 : ETAT DU BIEN**

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

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

Néanmoins, s'agissant d'une **vente publique judiciaire**, les règles légales en matière de vices cachés ne sont pas d'application conformément à l'article 1649 du Code civil qui dispose que la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice. L'adjudicataire ne pourra par conséquent faire valoir

aucune garantie contre le propriétaire précédent ou contre le notaire instrumentant sur la base des vices cachés qui affecteraient le bien acquis.

### **ARTICLE 17 : LIMITES - CONTENANCE**

Les limites précises et la contenance déclarée du terrain sur lequel est construit le bien vendu ne sont pas garanties par le requérant, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

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

### **ARTICLE 18 : MITOYENNETES**

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

### **ARTICLE 19 : CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES**

1. Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont il pourrait être grevé ou avantagé.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le requérant déclare que le titre de propriété du vendeur ne contient aucune servitude ou condition spéciale et qu'il ne dispose pas d'information complémentaire à ce sujet.

2. Servitude d'utilité publique liée à la présence d'une canalisation de gaz naturel de Fluxys.

Le 14 janvier 2024, le notaire instrumentant a consulté le site CICC afin de vérifier s'il existait des canalisations et/ou des câbles de gros gabarit passant au-dessus, sur ou dans le sous-sol du bien objet des présentes et qui pourraient être à l'origine d'une servitude d'utilité publique. En réponse à la demande d'informations concernant le bien, objet des présentes, le CICC a répondu : « *propriétaires d'installations concernées par l'annonce : SWDE, EUROFIBER, ORANGE BELGIUM, TELENET, SPGE, IPALLE, PROXIMUS, SPW MI ELECTROMECHANIQUE MONS et ORES* ».

Le notaire instrumentant rappelle à l'adjudicataire que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ces travaux doivent être notifiés aux autorités compétentes dès la phase de conception.

## **ARTICLE 20 : PANNEAUX PUBLICITAIRES – PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES**

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant le bien vendu et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

De même, le requérant déclare que le bien vendu ne comporte aucun panneau photovoltaïque et qu'aucune convention quelconque n'a été conclue par lui ou un tiers à ce sujet.

## **ARTICLE 21 : GARANTIE DECENNALE – ACTION EN GARANTIE**

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil).

Aucune information ne peut être transmise à l'adjudicataire à ce sujet.

## **ARTICLE 22 : TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES**

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

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

## **ARTICLE 23 : ABONNEMENTS EAU,GAZ, ELECTRICITE**

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

L'adjudicataire paiera les primes et redevances dès leur prochaine échéance, sauf à résilier ces contrats à ses frais.

Aucune information n'est disponible à ce propos.

## **ARTICLE 24 : DEGATS DU SOL ET DU SOUS-SOL**

L'adjudicataire sera subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur et/ou le requérant pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

## **ARTICLE 25 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **25.1.- Prescriptions urbanistiques**

#### **Généralités**

Chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code Wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4. De façon générale, chaque vendeur doit informer l'acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont à priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

Les amateurs et l'adjudicataire ont quant à eux été informé de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien exposé en vente et sur son environnement. Ils ne peuvent donc demeurer passif, tant par rapport aux informations qui leur sont communiquées que par rapport à celles qu'il leur faut rechercher en fonction de ses éventuels projets.

Leur attention a été attirée, par le notaire soussigné, sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien exposé en vente avec les éventuels permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'Urbanisme de la Commune où se situe le bien, service auquel ils peuvent demander la

production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Il est ici rappelé à propos de l'intervention du notaire que :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;

- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

#### Information circonstanciée

a) Pour satisfaire aux prescriptions des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code de Développement Territorial, le comparant déclare qu'il résulte textuellement de la lettre adressée par le Collège Communal Ville de Tournai le 29 janvier 2024 que :

*« Le bien en cause :*

- *est situé dans le schéma de développement du territoire (SDT) ;*
- *est repris au plan de secteur de Tournai - Leuze - Péruwelz approuvé par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité et y est affecté en :*

- \* « zone d'habitat » laquelle est régie par l'article D.II.24 du susdit Code ;*

- \* « zone forestière » laquelle est régie par l'article D.II.37 et R.II.37 du susdit Code ;*

- *n'est pas situé dans un projet de révision du susdit plan de secteur ;*

- *n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL) ;*

- *est situé dans le projet de Schéma de Développement communal (SDC) adopté définitivement par le Conseil Communal du 27 novembre 2017 avec sur la carte de structure spatiale une affectation de « quartier résidentiel villageois » et de « espace forestier »;*

- *est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :*

- \* guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;*

*\* guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;*

*- n'est pas situé dans un site à réaménager au sens de l'article D.V.1 du Code (site d'activité économique désaffecté);*

*- n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère en environnementale au sens de l'article D.V.7 ;*

*- n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain au sens de l'article D.V.9 du Code ;*

*- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine au sens de l'article D.V.13 dudit Code ;*

*- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine au sens de l'article D.V.14 dudit Code ;*

*- n'est pas situé dans le périmètre tel que visé par l'article D.IV.57 (à savoir par Arrêté du Gouvernement Wallon) ;*

*- est repris dans une zone de contrainte karstique considérée comme zone non teinté et faible sur la carte géologique établie en janvier 2004 par la Faculté Polytechnique de Mons (FPMs) à la demande de la Région Wallonne ;*

*- n'est pas à notre connaissance soumis au droit de préemption à savoir que le Gouvernement n'a pas dressé d'inventaire comme dit à l'article D.VI.17 dudit Code ;*

*- n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par Arrêté ;*

*- n'a pas fait l'objet d'un classement comme site, site archéologique, monument, ensemble architectural, au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2019 ;*

*- n'est pas inclus dans une zone de protection au sens du Code du Patrimoine entré en vigueur le 1 juin 2019 ;*

*- n'est pas visé par la carte archéologique au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2019 ;*

*- n'est pas répertorié à l'inventaire régional du patrimoine (IPIC) au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2019 ;*

*- est situé aux termes du PASH (cfr. <http://www.spge.be>) approuvé par Arrêté du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005, modifié depuis en zone d'assainissement collectif, égout existant et en zone d'assainissement autonome ;*

*- n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation ;*

*- n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme de moins de deux ans ;*

- a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège Echevinal le 17/05/2002 (dossier PU02/16/209), en vue de poser un cimentage et remplacer les menuiseries et construire un mur de clôture ;

*En ce qui concerne l'accès du bien à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante : ces renseignements ne seront fournis qu'après consultation des impétrants et des services « Voirie » sur base d'un dossier de certificat d'urbanisme n° 2 ;*

- est à front d'une voirie régionale (RN07) il est donc soumis aux dispositions d'alignement du ressort du Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle des Routes et Batiments, Direction des Routes dont l'avis devra être sollicité pour tout acte d'urbanisme ;

- s'agissant de terres situées pour partie en zone arrière des réserves sont à formuler quant à leur accessibilité ;

- n'est pas soumis aux dispositions d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal ;

- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- n'a pas fait l'objet d'un Arrêté le déclarant inhabitable. »

b) Le requérant déclare également qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait pas l'objet d'une expropriation.

c) Conformément à l'article D.IV.99, le notaire déclare qu'il n'a pas d'information quant au fait que le vendeur ait réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé.

d) S'agissant de la situation existante, **le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu être érigées en contravention des prescriptions et règlements communaux, du service de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes, ou navigables, etc).**

e) Le requérant déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation unifamiliale. Il ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

#### Information générale

Il est en outre rappelé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

### **25.2.- Permis d'environnement – réservoir à mazout – patrimoine naturel - Natura 2000 – Périmètre Seveso**

Le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter). Le requérant déclare également, qu'à sa connaissance, le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'au moins 3000 litres qui serait par conséquent sujette à déclaration environnementale (classe 3) conformément au Décret du Conseil Régional Wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

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

### **25.3.- Dossier d'intervention ultérieure**

L'arrêté royal du 25 janvier 2001 impose la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs au 1<sup>er</sup> mai 2001 et l'obligation pour le propriétaire, en cas de location du bien, de tenir un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition du locataire.

Le notaire instrumentant déclare qu'il ne dispose, en ce qui concerne le bien vendu, d'aucun dossier d'intervention ultérieur établi conformément à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001. **Si un dossier d'intervention ultérieure était requis, l'adjudicataire fera donc son affaire personnelle de la reconstitution de ce dossier en sa qualité de nouveau propriétaire.**

### **25.4.- Certificat de performance énergétique des bâtiments**

Le bien, objet de la vente, a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique et a été établi, par l'expert Pol NERUEZ, à Auderghem, le 14 juin 2020, ayant comme classe énergétique D, comme numéro unique du certificat 20200614006015, comme consommation théorique totale d'énergie primaire : 59.628 kwh/an et comme consommation spécifique d'énergie primaire : 277 kWh/m<sup>2</sup> an.

### **25.5 Procès-verbal de contrôle de l'installation électrique**

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, le vendeur est tenu de faire effectuer à sa charge une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé

(Section 8.4.2., Chapitre 8.4., Partie 8, Livre I du Règlement général sur les installations électriques contenu dans l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019).

Le bien a fait l'objet d'un procès-verbal de contrôle daté du 15 septembre 2020 réalisé par Société Certinergie. L'original de ce procès-verbal sera remis à l'adjudicataire.

La réalisation de ce contrôle n'implique pas la mise en conformité de l'installation électrique par le propriétaire, le bien étant vendu en son état actuel. Le contrôle ayant révélé que l'installation électrique ne répond pas aux normes applicables, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé qu'il a trois obligations : 1) communiquer par écrit son identité ainsi que la date de l'adjudication à l'organisme qui a effectué le contrôle ; 2) remédier aux manquements constatés lors de la visite de contrôle ; et 3) faire procéder à une nouvelle visite de contrôle par le même organisme dans les 12 mois de l'adjudication (si installation postérieure à 1981), pour constater la conformité de l'installation.

### **25.6.- Zones inondables**

Conformément à l'article 129 § 4 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le site internet de la Région wallonne cartographiant les zones aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement fait apparaître que le bien ne se situe pas dans une zone présentant un tel risque.

En tout état de cause, l'adjudicataire ne pourra conditionner son acquisition à l'exactitude du renseignement ci-avant (notamment dans le cas où celui-ci s'avérerait inexact ou incomplet); la présente clause ayant pour seul et unique objet de tenir l'adjudicataire informé de ses droits et obligations en matière d'assurance terrestre.

### **25.7.- Etat du sol en Région Wallonne**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols (pour chaque parcelle), daté du 2 septembre 2024, énonce ce qui suit :

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

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

- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non

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

Cet extrait est mis à disposition des candidats-acquéreurs, et partant de l'adjudicataire, sur le site internet biddit.be avec la publicité du bien.

Le Notaire instrumentant informera l'adjudicataire du contenu de cet extrait conforme.

Le requérant déclare, sans que l'adjudicataire ne puisse exiger de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de pollution peut être constitutive de déchets.

L'adjudicataire tiendra indemne le requérant et le notaire instrumentant de toute responsabilité à ce sujet, l'attention étant attirée sur la réglementation en vigueur relative à l'assainissement des sols pollués et plus précisément des conséquences qui en découlent pour tout propriétaire de bien immobilier.

### **25.8.- Code wallon de l'habitation durable**

Le notaire instrumentant attirera l'attention sur les dispositions du Code wallon de l'habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 3 décembre 2020, et en particulier,

*- sur l'exigence d'un **permis de location**, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège Communal, pour les catégories de logements suivants :*

*a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,*

*b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>),*

*c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,*

*d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes.*

*e) ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions (nullité du bail, ...), et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés;*

*- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement ;*

*- sur l'obligation de mettre le locataire en possession des clefs en double exemplaire, de lui permettre de pouvoir fermer à clefs toute salle d'eau, de bains, d'équiper de sonnette individuelles l'entrée du bâtiment, et de mettre à disposition une boîte aux lettres individuelle.*

### **25.9- Observatoire foncier**

Informé des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', le requérant, interpellé par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle du bien vendu – indépendamment de sa localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas –, déclare qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu.

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

### **25.10- CertlBEau**

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertlBeau conforme avant le raccordement à la distribution publique de l'eau si le bien devait ne pas être raccordé à l'eau.

## **ARTICLE 26 : DEROGATIONS AUX CONDITIONS GENERALES DE VENTE CI-APRES MENTIONNEES**

### ***3. Mode de la vente***

Les articles 3, 4 et 5 des conditions générales sont complétées comme suit :

« Celui qui requiert la vente, sera toujours en droit de retirer le bien de la vente avant le prononcé de cette adjudication. »

### ***22. Intérêts de retard***

Par dérogation à l'article 27 des conditions générales de vente ci-après reprises, toutes sommes restées dues après le délai fixé pour le paiement des frais et du prix de l'adjudication produiront intérêt au taux de dix pourcent (10%) l'an, et à compter du jour de l'échéance du paiement du prix et/ou des frais jusqu'au jour du paiement effectif ou de la consignation.

## **B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

### ***1. Champ d'application***

#### **Article 1.**

Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur [bidit.be](http://bidit.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.

## **2. 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.

## **3. Mode de la vente**

### Article 3.

L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

### Article 4.

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

### Article 5.

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

#### **4. Enchères**

##### Article 6.

Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

##### Article 7.

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

#### **5. Le déroulement d'une vente online sur [biddit.be](http://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 cinq (5) minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq (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.

## **6. Système d'enchères**

### Article 10.

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

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

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

### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

### Plafond (atteint)

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

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

## **7. Conséquences d'une enchère**

### Article 11.

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

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

#### Article 12.

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### **8. 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.

#### **9. 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.

#### Manquement de l'acheteur

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

#### Manquement du vendeur

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).

### **10. 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, à l'ouverture des enchères, 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 adjudgé 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 »).

### **11. 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.

### **12. Subrogation légale**

#### Article 17.

L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220,3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux

collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

### **13. 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.

### **14. Adjudication à un colicitant**

#### Article 19.

L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjudgé 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.

### **15. Porte-fort**

#### Article 20.

L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé 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.

### **16. Déclaration de command**

#### Article 21.

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

### **17. 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.

## **18. Solidarité – Indivisibilité**

### Article 23.

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

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

## **19. Prix**

### Article 24.

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire. L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

## **20. Frais**

### Article 25.

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

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

est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

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

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 25bis.

#### Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

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

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

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

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

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

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

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

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

**21. 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.

**22. 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.

**23. 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 de plein droit, 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 habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de

huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

#### **24. Pouvoirs du mandataire**

##### Article 29.

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses

accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement;

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

## **25. Avertissement**

### Article 30.

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

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

## **C. LES 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 adjudgé.

- 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](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur [biddit.be](http://biddit.be) est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

## **D. DISPOSITIONS FINALES**

## **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties feront élection de domicile en leur siège social et/ou domicile respectifs tel qu'il sera indiqué dans le procès-verbal d'adjudication.

## **ADHESION**

Toutes les clauses, charges et conditions du présent cahier des charges, de même que celle du procès-verbal d'adjudication sont de rigueur. Le vendeur, le requérant ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

## **CAPACITE DES PARTIES**

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Le vendeur déclare :

- d'une manière générale, ne pas être dessaisie de l'administration de ses biens ;

- ne pas avoir été déclarée en faillite à ce jour ;

- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

Que sa comparution est conforme ce qui est mentionné ci-dessus.

## **IDENTITE – ETAT CIVIL**

Le notaire instrumentant certifie l'identité du vendeur au vu des extraits du Moniteur Belge.

Le vendeur confirme l'exactitude de ces données.

## **POUVOIRS**

Le vendeur donne tous pouvoirs nécessaires à l'un des collaborateurs du notaire instrumentant à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser s'il y a lieu, la désignation des biens et l'origine de propriété ou de faire toute déclaration en matière fiscale.

## **PROJET**

Le vendeur déclare avoir pris connaissance du projet du présent acte dans un délai suffisant pour l'examiner utilement.

**DROIT FISCAL D'ECRITURE**

Droit d'écriture de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).

**DONT PROCES-VERBAL**

Fait et passé en l'étude, à Tournai, à la date précitée.

Après lecture commentée intégrale en ce qui concerne les mentions de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres passages de l'acte, Nous, Notaire, avons signé.

**Suit la signature.**

**POUR EXPEDITION CONFORME**

**Julie CABU, Notaire.**