

Répertoire :

Droit d'écriture : 50€

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

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

Le DIX HUIT SEPTEMBRE

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

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

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 :

Ci-après dénommés 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

Leuze-en-Hainaut - 3ème division - Chapelle-à-Wattines

Une maison d'habitation avec grange, dépendances, garage et pâture sise **Rue du Vieux Moulin, 7**, cadastrée d'après titre section A numéros 664H partie, 662B et 662A partie d'une contenance de 41 ares 60 centiares et selon extrait de matrice cadastrale récent section A numéros 0644K P0000, 0662B P0000 et 0662C P0000 pour la même contenance.

Revenu cadastral non indexé : 390 euros + 13 euros + 9 euros.

Rappel de plan

Etant les parcelles cadastrées sous les numéros 662/A, 662/B et 664/H d'une contenance de 54 ares 10 centiares sous déduction de la pâture cadastrée 662/A partie et 664/H partie, reprises sous lot 1 et teinte rouge au plan dressé par le géomètre Michel DUVIVIER à Chapelle-A-Wattines, le 6 avril 2012 ; plan resté annexé à l'acte reçu par le notaire Jean-Louis BROHEE à Bruxelles à l'intervention du notaire Jean-Louis MERTENS à Leuze-en-Hainaut le 6 juillet 2012 dont question à l'origine de propriété ci-après.

Ci-après invariablement dénommés « **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.

ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIETE

ARTICLE 4. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes, charges, privilèges et hypothèques généralement quelconques, inscription ou transcription au profit d'un tiers.

ARTICLE 5. MISE A PRIX

La mise à prix s'élève à **deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €)**.

Aucune réduction de la mise à prix ne pourra intervenir sans 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 26 novembre 2024**, à **11h00**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 4 décembre 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 9 décembre 2024 à 16h00**.

ARTICLE 10. FACULTE DE RETRAIT

Le requérant a la faculté de décider du retrait du bien de la vente, **uniquement** 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

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 occupé par le propriétaire.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien par la prise de possession réelle 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.

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 droit de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce droit serait attribué en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce droit 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.

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 avantage.

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 vendeur déclare que son titre de propriété 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 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, IPALLE+Egouttage Communal, PROXIMUS, SPGE 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).

Le vendeur a déclaré ne pas avoir fait appel à la garantie décennale et que l'obligation de remettre à l'adjudicataire une attestation d'assurance visée à l'article 12 §1 de la loi du 31 mai 2017 n'est pas applicable à la présente adjudication, ladite loi ne s'appliquant qu'aux travaux immobiliers pour lesquels le permis d'urbanisme définitif a été délivré après son entrée en vigueur, soit après le 1er juillet 2018.

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.

ARTICLE 23 : ABONNEMENTS EAU,GAZ, ELECTRICITE

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'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.

A ce sujet, il est signalé que le bien n'est pas relié à l'eau courante mais possède deux puits d'eau potable.

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 Leuze-En-Hainaut le 9 aout 2024 que :

« Les biens en cause :

*1°) sont situés en **zone d'habitat à caractère rural** au plan de secteur de Tournai - Leuze - Péruwelz adopté par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ;*

2°) sont situés en espace bâti de caractère rural au schéma de structure communal adopté par Arrêté Ministériel du 30 décembre 1991 (M.B. 27 février 1992) ;

3°) sont situés en zone d'assainissement collectif au PASH approuvé par Arrêté du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005 ;

4°) n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

5°) n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

6°) n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

7°) ne sont pas situés dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine, de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code (ou dans un projet de site à réaménager arrêté conformément à l'article D.V.2 §1^{er} – décret du 13 décembre 2023 – art. 135);

8°) ne sont pas inscrits sur une liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;

9°) ne sont pas classés en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;

10°) ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du code wallon du patrimoine ;

11°) ne sont pas localisés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;

12°) ne sont pas exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 et ne comportent pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57,2° à 4°.

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 requérant a déclaré ne pas avoir 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 et annexes**. 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.

f) Le requérant déclare que le bien n'est pas relié à l'égout public.

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^{er} 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 est en possession d'un dossier d'intervention ultérieur simplifié reprenant quelques factures lequel sera remis à l'adjudicataire par voie électronique.

25.4.- Certificat de performance énergétique des bâtiments

Le bien a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique établi par CERTINERGIE SRL, à Verlaine, le 24 janvier 2024, ayant comme classe énergétique D, comme numéro unique du certificat 20240125011475.

25.5 Procès-verbal de contrôle de l'installation électrique

Depuis le 1^{er} 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 18 janvier 2024 réalisé par CERTINERGIE SRL. 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 de contrôle avant le 18 janvier 2025, 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 à risque d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement fait apparaître que le bien ne semble pas se situer dans une zone présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

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

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 1^{er} août 2024, énoncent 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 m²),

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- CertIBEau

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBeau 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 – conformément à ce qui est prévu ci-dessus»

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 bid dit.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 bid dit.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 adjudger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

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, 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

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, comparaisse 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.

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.

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 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 adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

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.

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

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

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 adjugé.

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) sauf retrait de la vente.

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

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

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

D. DISPOSITIONS FINALES

ELECTION DE DOMICILE

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.

IDENTITE – ETAT CIVIL

Le notaire instrumentant certifie l'identité du vendeur au vu de sa carte d'identité et d'une recherche au registre national.

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.

