

Nadège GIORDANO**Notaire**50, Rue de Roubaix 7520 Templeuve
069/35.23.89- info@notaire-giordano.be

REP : 000341

Conditions de vente pour la vente online sur biddit.be 7520 Templeuve, Trieu de Wazon 16

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le treize mai

Nous, Maître Nadège GIORDANO, notaire à Tournai (deuxième canton), exerçant sa fonction dans la SRL " Nadège Giordano- Notaire", ayant son siège à 7520 Templeuve, Rue de Roubaix 50, procédons à l'établissement des conditions de vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

à la requête de :

Ci-après dénommé(e)s invariablement « le requérant » ou « le vendeur »

La mise en vente concerne un bien immobilier décrit ci-après, propriété de :

Ci-après dénommé(e)s invariablement « le propriétaire »**1. EXPOSE PRÉALABLE – PROCÉDURE**

CECI EXPOSE

Nous, notaire soussigné, conformément à l'article 1224 du Code judiciaire, avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges de la vente, dans le cadre d'une sortie d'indivision, des biens ci-dessous décrits.

CONDITIONS DE VENTE

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes « online » ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Les procuration.

I. CONDITIONS SPÉCIALES DE LA VENTE
--

2. Coordonnées de l'étudeCoordonnées de l'étude

Maître Nadège GIORDANO, notaire
Rue de Roubaix 50
7520 Templeuve

3. Description du bien**VILLE DE TOURNAI, trentième division, précédemment TEMPLEUVE**

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise **Trieu de Wazon numéro 16**, cadastrée suivant titre, alors en nature de terrain, section E, numéro 610D partie et suivant extrait de matrice cadastrale de moins d'un an **section E, numéro 0610HP0000**, d'une superficie suivant titre et cadastre de trente ares vingt-quatre centiares (30 a 24 ca).
Revenu cadastral non indexé : mille trois cent quatre-vingt-cinq euros (1.385,00 €).

Rappel ancien plan

Tel que ce bien est plus amplement délimité sous contour jaune et au plan dressé par Monsieur Yvon BONNET, géomètre-expert-immobilier, à Tournai-Kain le trente octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Une copie dudit plan sera communiquée sur le site biddit.be lors de la mise en vente du bien.

Il fait en outre partie d'un plan de lotissement où il est repris sous le lot douze, dressé par ledit Monsieur BONNET, le quinze septembre mil neuf cent septante-six, approuvé par le Collègue échevinal de la Ville de Tournai le dix février mil neuf cent septante-sept, sous la référence 1057.078-L.24, lequel plan de lotissement a été déposé au rang des minutes de Maître Claude RENSON, notaire à Tournai-Templeuve, le neuf septembre mil neuf cent septante-sept.

L'adjudicataire devra se conformer aux indications dudit acte. Une copie dudit acte sera communiquée sur le site biddit.be lors de la mise en vente du bien.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement. Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

Origine de propriété

4. Situation hypothécaire

5. Condition suspensive d'obtention d'un financement

La présente vente sera réalisée sans condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

6. Mise à prix et prime

La mise à prix s'élève à **trois cent quatre-vingt mille euros (380.000,00 €)**.

En vertu de l'article 15 des conditions générales, 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 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

7. Enchère minimum

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

8. Paiement du prix

En vertu de l'article 24 des conditions générales, l'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **endéans les 6 semaines** à compter du moment où l'adjudication est définitive.

FACULTE DE COMPENSATION POUR COLICITANT :

Par dérogation à l'article 26 des conditions générales de vente, dans l'hypothèse où l'adjudicataire est un colicitant, il pourra opérer compensation à concurrence de ses droits non contestés dans le bien vendu.

9. Frais, droits et honoraires. Participation forfaitaire de l'adjudicataire

En vertu de l'article 25 des conditions générales, par dérogation à l'article 1593 de l'ancien Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire. L'adjudicataire doit payer cette participation forfaitaire en euros en l'étude du notaire **dans les cinq jours** après la clôture de la période d'enchères.

10. Intérêts de retard

En vertu de l'article 27 des conditions générales, 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 au taux de six pour cent **(6%) l'an.**

11. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du **début** des enchères est **le jeudi 15 octobre 2026 à 9 heures.**

Le jour et l'heure de la **clôture** des enchères est **le vendredi 23 octobre 2026 à 9 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

12. Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire instrumentant, **le vendredi 30 octobre 2026 à 13h30.**

L'attention de l'adjudicataire est donc attirée sur le fait qu'il devra se rendre disponible pour se présenter en l'étude du notaire soussigné à ces date et heure, sauf à prendre des dispositions préalables (par exemple : signature d'une procuration par acte notarié).



13. Publicité

La publicité préalable à la vente publique sera annoncée **à partir du lundi 31 août 2026** sur les sites internet suivants :

<https://immo.notaire.be>, www.biddit.be, www.immoweb.be, outre le placement d'un panneau devant la propriété à vendre.

14. Visites

Les candidats-acquéreurs qui souhaitent visiter le bien sont invités à prendre contact avec l'étude du Notaire Nadège GIORDANO pour fixer un rendez-vous pour les visites. Les rendez-vous se font sur place.

15. Transfert de propriété

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

16. Jouissance – Occupation

Le bien est actuellement occupé par le propriétaire actuel.

Si le bien est occupé par le propriétaire, celui-ci sera sans droit quelconque dans le bien vendu, quinze jours après la signification lui faite de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article mille cinq cent nonante-huit (1598) du Code Judiciaire.

Le propriétaire délaissera l'immeuble et le mettra à la libre disposition de l'adjudicataire à peine d'y être contraint par le premier huissier de justice à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, à ses frais, du déguerpissement des occupants et de leurs meubles, sans intervention des créanciers ni recours contre eux. Il pourra y procéder dès le paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et après signification dont question à l'alinéa qui précède.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais 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.

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

17. Droit de préemption – Droit de préférence

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

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

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

18. Contrat de location pour panneaux publicitaires

Le requérant a déclaré qu'à sa connaissance, aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit, n'existe concernant le bien faisant

l'objet de la présente vente et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble vendu.

19. Citerne de gaz propane

Le requérant a déclaré qu'à sa connaissance il n'existe aucune citerne de gaz propane, en surface ou enterrée, placée sur le bien vendu, ayant ou n'ayant pas fait l'objet d'un contrat de location.

20. État du bien – Vices

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

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

21. Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le propriétaire, 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.

22. Mitoyennetés

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

23. Servitudes

Les adjudicataires jouiront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes qui peuvent grever les biens à vendre, sauf à eux à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans aucun recours contre les propriétaires pour défaut de mention de servitudes, tant actives que passives pouvant exister et ce, sans que cette clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux résultant de la Loi ou de titres réguliers, transcrits et non prescrits.

Les amateurs devront, sous leur responsabilité, s'enquérir avant l'adjudication des servitudes urbanistiques ou autres et des mesures d'expropriation projetées qui pourraient éventuellement frapper le bien à vendre en manière telle que les vendeurs ne puissent être inquiétés ni recherchés à ce sujet.

24. Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le propriétaire 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 propriétaire renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire ou le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.



25. Actions en garantie

L'adjudicataire bénéficie de la garantie décennale vis-à-vis des entrepreneurs et architectes si celle-ci est toujours en cours. L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le propriétaire aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de cette responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil).

Toutefois, l'adjudicataire sera tenu, à l'entière décharge du propriétaire, de supporter toutes les charges et tous les frais exigibles en résultant, dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication.

26. Assurance responsabilité décennale

Lorsque le bien a fait l'objet de travaux relatifs à une habitation sur pied d'un permis d'urbanisme délivré après le 1er juillet 2018, il incombe au propriétaire l'obligation de remettre à l'adjudicataire une attestation confirmant la couverture assurantielle de l'architecte, de l'entrepreneur et de tout autre prestataire du secteur de la construction étant intervenu sur le chantier dont objet. Cette attestation vise à assurer à l'adjudicataire le respect de la loi du 31 mai 2017 relative à la responsabilité décennale des architectes, entrepreneurs et autres prestataires du secteur de la construction, laquelle couvre certains dommages liés à la solidité, la stabilité ou l'étanchéité du gros-œuvre fermé, lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation. La remise de cette attestation participe de l'obligation de délivrance du propriétaire, s'analysant en effet comme un accessoire du bien vendu.

27. Registre des gages

Il résulte d'une recherche effectuée en date du 24 mars 2025 auprès du registre des gages qu'aucune inscription n'y est mentionnée.

28. Risque d'inondation

Le requérant a déclaré qu'à sa connaissance et suite à la consultation des cartes disponibles, le bien, objet des présentes, n'est pas situé dans une zone définie par le gouvernement wallon comme une zone d'inondation éventuelle due à des débordements de cours d'eau.

29. Dispositions administratives

1°) Prescriptions urbanistiques

I. Préambule

1) Notion

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 ou en abrégé « CoDT ».

2) Contrôle subsidiaire du notaire

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du propriétaire ;
- 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 candidats-acquéreurs à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

II. Informations : mentions et déclarations imposées par le CoDT

1) Aménagement du territoire et urbanisme – Règles et permis

Le bien a fait l'objet d'une communication d'informations urbanistiques de la ville de **Tournai** par courrier du **07 avril 2026** :

« 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 à caractère rural sur 50m à front de voirie, le reste en zone d'espace vert** » laquelle est régie par l'article D.11.25 et D.11.38 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 vert » ;
- est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :
 - o 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) ;
 - o 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 modérée** sur la carte géologique établie en janvier 2004 par la Faculté Polytechnique de Mons (FPMs) à la demande de la Région Wallonne ;
 - le Gouvernement Wallon a approuvé une cartographie pour les sous bassins hydrographiques de la Wallonie des aléas d'inondation par débordement « naturel » de cours d'eau ou par ruissellement « naturel » des eaux de pluie (axes d'écoulement préférentiel) : pour le susdit bien, il y a été défini **un axe d'aléa faible d'inondation par ruissellement** ;
 - 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 1er juin 2019 ;*
- *n'est pas inclus dans une zone de protection au sens du Code du Patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019 ;*
- *n'est pas visé par la carte archéologique au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019 ;*
- *n'est pas répertorié à l'inventaire régional du patrimoine (IPIC) au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er 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** ;*
- *est situé sur le lot 12 dans le périmètre du permis d'urbanisation n° 24L, non périmé, autorisé par le Collège Echevinal les 11/02/1977 ;*
- *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 5/08/1991 (dossier B91/30/378), en vue de construire une habitation ;*
- *A fait l'objet d'une déclaration de classe 3 (dossier CL3/2023/80) pour placer 2 cuves à mazout de 2.000L ;*

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 soumis aux dispositions du plan d'alignement du susdit permis d'urbanisation ;*
- *n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;*
- *n'a pas fait l'objet d'un Arrêté le déclarant inhabitable ;*

En ce qui concerne l'article D.IV.97-8° - Inscription des biens dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols), il y a lieu de constater que le bien n'est pas teinté ;

Il est à noter que la cartographie de l'état des sols est mise à jour de façon continue et que l'information ci-dessus a été vérifiée le jour de la rédaction de ce courrier, en date 1 avril 2026.

D'ores et déjà, nous vous signalons que l'Administration Communale a introduit un dossier d'adhésion au Parc Naturel des Plaines de l'Escaut»

2) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3) Protection du patrimoine – Monuments et sites

Il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine : liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, et ne fait l'objet d'aucune mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine.

4) Patrimoine naturel

Il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, dans une réserve forestière, 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°.

5) *Zones à risque*

Il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

Si le bien est situé en zone de contrainte karstique modérée ou forte, il nécessite une étude géotechnique du sol si une nouvelle construction est envisagée. En conséquence toute demande de permis d'urbanisme devra être accompagnée d'une étude du sol. L'adjudicataire n'aura aucun recours ultérieur contre le propriétaire, le notaire instrumentant ou le créancier poursuivant éventuel à ce sujet.

6) *Autres mentions applicables à cette vente.*

a) Le bien prédécrit sera vendu sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées par les propriétaires actuels ou antérieurs en contravention des prescriptions et règlements de la commune, des services de l'urbanisme ou de toutes autres autorités compétentes.

b) Aucun engagement ne peut être donné quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, al. 1^{er} à 3 et le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4, al.4 du Code du Développement Territorial.

c) L'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

2°) *Environnement*

Le bien objet des présentes ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement.

3°) *État du sol - Information*

En vertu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le propriétaire est tenu de mentionner à l'adjudicataire les données relatives aux biens inscrites dans la banque de données de l'état des sols.

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du **01 avril 2026** 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 ».

30. Dispositions réglementaires

1°) *Point de contact fédéral - Informations Câbles et Conduites*

Le notaire instrumentant a consulté le **17 février 2025** le site « *Contact d'Informations fédéral Câbles et Conduites* » (en abrégé 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 mis en vente, et qui pourraient être à l'origine d'une servitude d'utilité publique.

En réponse à la demande d'informations concernant les biens décrits ci-dessus, le contact d'informations fédéral a répondu : « *Propriétaires d'installations concernées par l'annonce : ORES, SWDE, WYRE, IPALLE, SPGE et PROXIMUS* ».



L'adjudicataire recevra lors de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive la copie des lettres que les sociétés concernées ont adressées au notaire instrumentant, ainsi que des plans qui s'y trouvaient annexés.

Le notaire instrumentant rappelle 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.

2°) Code wallon du Logement

Détecteurs incendie

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'équiper un bien servant de logement de détecteurs incendie depuis le 1^{er} juillet 2006.

Les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 impose en effet depuis le 1^{er} juillet 2006 l'installation de détecteurs de fumée certifiés BOSEC ou équivalent dans tout logement individuel ou collectif, existant ou à construire : un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors. L'adjudicataire ainsi averti en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur et du propriétaire pour le cas où il n'aurait pas placé de tels détecteurs de fumée dans le bien mis en vente.

Permis de location

L'adjudicataire est informé des dispositions prises par décret adopté par le Conseil Régional wallon le 6 avril 1995 (publié au Moniteur Belge du 4 juillet suivant), complété par un Arrêté d'Exécution du 20 juillet suivant, instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire.

3°) Le contrôle des chaudières

L'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 (modifié par les arrêtés du 18 juin 2009 et 28 avril 2011), tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique, impose un contrôle périodique de l'installation de chauffage par un technicien agréé dont la fréquence varie selon le type de combustible utilisé :

- combustibles solides (pellet, bois, charbon) et liquides (mazout) : tous les ans
- combustibles gazeux (gaz naturel) : tous les 3 ans (Arrêté Gvt wallon 18/06/2009).

Le contrôle est indépendant de l'entretien de la chaudière. Une installation non-conforme doit être mise en conformité endéans les 5 mois et, pour autant qu'elle desserve une habitation et qu'il n'y ait pas de danger pour les occupants, ne peut être maintenue en fonction que durant une période maximale de 3 mois, entre septembre et avril.

Les dates auxquelles les contrôles doivent être effectués sont à calculer à partir de la date de première mise en service du générateur de chaleur.

L'obligation de faire réaliser ces contrôles périodiques incombe à l'utilisateur de l'installation de chauffage central (article 10, 4°, de l'arrêté). L'attestation de contrôle de l'installation lui est remise par la personne ayant effectué le contrôle (article 13, §4, al. 1^{er}, de l'arrêté). L'utilisateur doit conserver les deux dernières attestations de contrôle (article 13, §4, dernier alinéa, de l'arrêté).

Aux termes de l'article 9, §2, al. 4, de l'arrêté, en cas de changement d'utilisateur, le propriétaire remet au nouvel utilisateur de l'installation le dossier de chauffage central. Ledit dossier comprend notamment les attestations de contrôle relatives à l'installation de chauffage central (article 2, 13°, de l'arrêté).

Le bien étant acheté en l'état tel qu'il est, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'entretien périodique, du contrôle et de la mise en conformité de la chaudière si celle-ci s'avère nécessaire, sans recours contre le propriétaire actuel.

4°) *Observatoire foncier wallon*

En vertu des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code Wallon de l'Agriculture, le notaire instrumentant a l'obligation de notifier audit Observatoire toute vente :

- d'un bien situé en zone agricole ;
- de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole ».
- de tout bien faisant l'objet d'une inscription dans le SiGeC
- de tout bien dont l'affectation effective et actuelle consiste en une activité agricole, indépendamment de sa localisation en zone agricole ou pas, ou de son inscription dans le SiGeC ou pas.

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

5°) *Droit de Prémption de la Région Wallonne*

En vertu de l'article D.358 du Décret relatif au Code wallon de l'Agriculture, un droit de préemption est attribué à la Région wallonne lors de la vente des biens se trouvant dans les zones où un aménagement foncier rural est en cours, dans les zones désignées par le Gouvernement comme étant susceptibles d'un aménagement foncier ou dans les zones expressément désignées par le Gouvernement pour une durée qu'il détermine.

Aucun droit de préemption n'est attribué à la Région wallonne sur la/les parcelle(s) mises en vente.

31. *Données techniques – Équipements*

1°) *Installation électrique*

Le bien mis en vente est une unité d'habitation au sens du Livre 1, chapitre 8.4., section 8.4.2. du « Règlement général sur les installations électriques » du 8 septembre 2019 par le fait qu'il s'agit « *d'une maison, d'un appartement, d'une chambre ou d'un ensemble de pièces qui dessert une ou plusieurs personnes vivant en famille ou en communauté* ».

Un procès-verbal de contrôle a été établi par Certinergie en date du **11 avril 2023**. Ce procès-verbal sera communiqué sur le site biddit.be lors de la mise en vente du bien.

Celui-ci **conclut que l'installation ne répond pas aux prescriptions du Règlement général sur les Installations électriques.**

L'adjudicataire devra, conformément audit Règlement, communiquer son identité et la date du procès-verbal d'adjudication à l'organisme auteur du procès-verbal de non-conformité, de rectifier les manquements y constatés et de le faire constater par le même organisme dans un délai maximal de 12 mois à compter de la date du rapport de non-conformité, soit **pour le 11 avril 2024**, le tout à ses frais et charges, sans recours contre le propriétaire et le vendeur.

L'adjudicataire est informé qu'il peut demander une prolongation dudit délai au SPF ECONOMIE, DIRECTION GENERALE DE L'ENERGIE via le site internet :

<https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/sources-et-vecteurs-denergie/electricite/securite-et-contrôle-des/services-en-ligne-pour-les>

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'il existe des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et sur l'obligation légale de procéder, sans retard, aux travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions, sur les sanctions pénales prévues dans ledit Règlement, sur l'importance, notamment vis-à-vis de l'assureur de choses, de disposer d'une installation électrique conforme et sur l'obligation de réaliser un contrôle périodique de l'installation tous les 25 ans par un organisme agréé.



+ demande de prolongation

2°) *Certificat de performance énergétique (PEB)*

Un **certificat de performance énergétique** portant le numéro de Code unique 20230411023907 a été établi par Certinergie SPRL, certificateur PEB, le **11 avril 2023**.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivants :

▪ **Classe énergétique : D**

▪ Consommation théorique totale d'énergie primaire : 126.956 kWh/an

▪ Consommation spécifique d'énergie primaire : 327 kWh/m².an

La copie de ce certificat est mise à disposition des candidats-acquéreurs, et partant de l'adjudicataire, sur le site internet biddit.be en même temps que la publicité du bien.

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire après paiement du prix, et autres charges et intérêts éventuels.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

3°) *Dossier d'intervention ultérieure (DIU)*

Aucun dossier d'intervention ultérieure ne sera remis à l'adjudicataire.

L'adjudicataire est informé qu'il doit constituer un dossier d'intervention ultérieure avec tous les documents relatifs aux travaux qu'il effectuera sur le bien et qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

L'adjudicataire doit en outre faire appel à un coordinateur de chantier s'il fait effectuer au bien plusieurs travaux en même temps.

L'arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, publié à l'annexe au Moniteur belge du sept février deux mille un, entré en vigueur le premier mai deux mille un s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants :

1° travaux d'excavation ; 2° travaux de terrassement ; 3° travaux de fondation et de renforcement ; 4° travaux hydrauliques ; 5° travaux de voirie ; 6° pose de conduits utilitaires, notamment des égouts, des conduits de gaz, des câbles électriques, et interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe ; 7° travaux de construction ; 8° travaux de montage et démontage, notamment, d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes ; 9° travaux d'aménagement ou d'équipement ; 10° travaux de transformation ; 11° travaux de rénovation ; 12° travaux de réparation ; 13° travaux de démantèlement ; 14° travaux de démolition ; 15° travaux de maintenance ; 16° travaux d'entretien, de peinture et de nettoyage ; 17° travaux d'assainissement ; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1° à 17°.

L'article 48 stipule littéralement ce qui suit : « Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage remettent lors 17 de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire. « Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. « Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire. »

4°) *Citerne à mazout*

Le requérant a déclaré que le bien vendu comporte une ou plusieurs citernes à mazout **dont la contenance totale est égale ou supérieure à 3.000 litres** et que dès lors la législation concernant les citernes à mazout est d'application.

Pareil dépôt doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'administration communale dans le cadre d'un permis d'environnement pour un établissement de classe 3 et répondre à certaines exigences légales :

1. la citerne à mazout doit être équipée d'un dispositif anti-débordement ;
2. si elle est accessible, elle doit être placée dans un encuvement non inflammable et étanche aux hydrocarbures, à moins qu'elle ne soit à double paroi et équipée d'un contrôle d'étanchéité permanent ;
3. si elle est inaccessible, elle doit faire l'objet d'un test d'étanchéité périodique, dont la périodicité varie en fonction de l'ancienneté du réservoir.

Un réservoir placé depuis moins de 20 ans doit faire l'objet d'un test d'étanchéité tous les 10 ans ; s'il est âgé de plus de 20 ans et de moins de 30 ans, il doit faire l'objet d'un test d'étanchéité tous les 5 ans ; s'il est âgé de plus de 30 ans ou si son âge est indéterminé, il doit faire l'objet d'un test d'étanchéité tous les 3 ans. Ce test s'accompagne de la remise d'une attestation et du scellement d'une plaquette verte au conduit de remplissage si le résultat est probant, selon une périodicité fixée par la loi.

La mise hors service d'une citerne à mazout nécessite sa vidange, son dégazage, son nettoyage et son enlèvement. Si cet enlèvement est impossible, la citerne doit être sablée ou remplie d'une matière inerte équivalente.

Un procès-verbal de contrôle a été établi par Certinergie en date du **11 avril 2023**. Ce procès-verbal sera communiqué sur le site biddit.be lors de la mise en vente du bien. Celui-ci **conclut que l'étanchéité est assurée mais pas la conformité. Il faut y remédier dans les six mois. Le réservoir ne peut être rempli que pendant ces six mois, non renouvelable, prenant cours le mois du contrôle. Une plaquette orange a été fixée et scellée sur la conduite de remplissage du réservoir le jour même du contrôle.**

Les remarques figurant sur le procès-verbal de contrôle sont les suivantes :

« *L'autorisation d'exploitation n'est pas présente ;*

La conduite de remplissage n'est pas conforme ;

La conduite de ventilation n'est pas conforme ;

Le système de mesure de niveau n'est pas conforme / est absent ;

Placer un raccord mâle - mâle 2 pouce sur le conduit de remplissage ;

Placer un système anti-débordement : sifflet ou sonde L'absence de pollution visible est confirmée sous toute réserve de la présence éventuelle d'une pollution non visible le jour du contrôle ;

L'équilibrage des deux citernes se fait via une pompe manuel —> a placer kit d'aspiration avec équilibrage (voir photo) ».

Entre temps, une déclaration de classe 3 a été introduite.

En cas de maintien de la non-conformité de l'exploitation, l'adjudicataire est avisé de ce que la remédiation à celle-ci implique éventuellement le remplacement de la citerne et le traitement de la pollution, l'adjudicataire devra entreprendre sans délai l'ensemble des démarches utiles et en particulier, à solliciter, s'il n'a déjà été obtenu, un certificat de contrôle positif, à mener à ses frais l'ensemble des démarches utiles, dont la réalisation des travaux et ouvrages prescrits. Si une pollution devait être décelée, le traitement de celle-ci restera entièrement à sa charge.

L'adjudicataire est averti que le défaut de permis constitue une infraction environnementale, de nature continue, qu'il existe des sanctions en cas de manquement et que, notamment, les assureurs de choses peuvent refuser leur intervention en cas de citerne non conforme. L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation, sachant qu'il lui appartient de régulariser sans délai l'installation au moyen d'une déclaration à la commune, après avoir procédé aux équipements et contrôles nécessaires, sans recours ni



garantie contre le propriétaire ou le vendeur. Cette dispense n'exonère pas le propriétaire de sa responsabilité pénale à l'égard de l'autorité, notamment des amendes pénales éventuelles.

5°) *Panneaux photovoltaïques*

Le requérant a déclaré, qu'à sa connaissance, le bien n'est pas pourvu de panneaux photovoltaïques

6°) *Les stations d'épuration individuelle*

Le requérant a déclaré que, à sa connaissance, le bien présentement vendu n'est pas équipé d'une installation d'épuration individuelle des eaux usées.

7°) *Primes*

Il est porté à la connaissance de l'adjudicataire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant aux transformations, aux rénovations ou construction future.

8°) *Certibeau*

Il semble

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021

; -

ne pas avoir demandé de CertIBEau et

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les adjudicataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire pour la présente vente.

32. Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes, charges, privilèges, hypothèques généralement quelconques, inscription ou transcription au profit d'un tiers, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Les biens sont vendus avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

33. 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.

34. Abonnements eau, gaz, électricité

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

35. Impôts

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 ou plus tard. 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 propriétaire pour l'année en cours.

II. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10. Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette

hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

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

Conséquences d'une enchère

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

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

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

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

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité, ...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

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

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

Refus de signer le procès-verbal d'adjudication

Article 14.

Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum 5.000,00 EUR (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 5.000,00 EUR (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 5.000,00 EUR (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 **5.000,00 EUR (cinq mille euros)**.

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à 10% de l'enchère retenue, avec un **minimum de 5.000,00 EUR (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 du Code judiciaire,

après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région wallonne)

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

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

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;

- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), 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) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. À défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. À défaut pour l'adjudicataire, fut-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle

est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

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

- À 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. À défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

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

-

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

III. LES DÉFINITIONS

- **Les conditions de vente** : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- **Le vendeur** : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- **L'adjudicataire** : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- **Le bien** : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

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

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

I. PROCURATION

Procuration par l'adjudicataire

Par le fait de l'adjudication, les adjudicataires constituent pour leurs mandataires spéciaux, tout collaborateur de l'étude du notaire Nadège GIORDANO, faisant élection de domicile en l'étude, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de le représenter soit à la signature de l'acte qui constatera la distribution du prix d'adjudication entre les créanciers éventuels, soit en vue de requérir du notaire soussigné le certificat délivré en vertu de l'article 1653 du Code Judiciaire, de donner mainlevée et de renoncer à toute action subrogatoire, et en général faire tout ce qui est nécessaire à ce sujet.

II. DÉCLARATIONS DIVERSES

1. Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR) reçu sur déclaration du notaire soussigné.

2. Certificat d'état civil

Le notaire instrumentant certifie que l'identité des parties a été établie sur base de documents d'identité probants tels que la carte d'identité ou le registre national.

DONT PROCÈS-VERBAL

Dressé en l'étude à la date indiquée ci-dessus.

Que nous, Notaire, avons signé après lecture.

(Suivent les signatures)

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Nadège Giordano à Templeuve le 13/05/2026, répertoire 000341

Rôle(s): 29 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE TOURNAI le vingt-six mai deux mil vingt-six (26-05-2026)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0011351

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

POUR EXPEDITION CONFORME

