



IT0000063

AD /Cahier des charges VP Biddit
21/0447

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
Le 17/04/2024

Nous, **Matthieu VAN MOLLE**, notaire de résidence à Ittre,

Dressons ainsi qu'il suit le **CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront exposés en **VENTE PUBLIQUE EN LIGNE BIDDIT SUR LICITATION JUDICIAIRE** les immeubles décrits ci-après.

Préalablement au présent cahier des charges, exposons ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

a) Partie requérante

b) Parties à la cause

c) Rappel de procédure

d) Caractère commodément partageable en nature des biens

Il dépend de la succession de

Commune de Jodoigne
Première division – ex Idem

Une parcelle de terre ayant été cadastrée section E n°306/A et actuellement n°0306A P0000 pour 45 a 70 ca.

Il dépend de la succession de :
La moitié en pleine propriété de :

1) Commune de Walhain
1^{ère} division ex Walhain Saint Paul

a/ Une parcelle cadastrée selon extrait cadastral récent section G numéro 0334A P0000 pour quatorze ares nonante centiares c(14a 90ca).

b/ Une parcelle cadastrée selon extrait cadastral récent section B numéro 0550A P0000 pour quatre-vingt-trois ares cinquante-deux centiares (83a 52ca).

En l'espèce, il apparaît que

- La parcelle sise à Jodoigne et cadastrée section E n°0306A P0000 est une parcelle enclavée sans accès à la voirie ;
- Que les parcelles sises à Walhain section G numéro 0334A P0000 et section B numéro 0550 A P0000 ne dépendent que pour une moitié indivise de la présente liquidation.

L'article 1224, §§1 et 2 du Code judiciaire précise ce qui suit :



« § 1er. S'il ressort soit d'un accord de toutes les parties, soit de l'avis du notaire-liquidateur fondé, le cas échéant, sur le rapport déposé par l'expert, qu'il est impossible de partager commodément en nature, le notaire-liquidateur dresse, sauf en cas d'accord de toutes les parties quant à la vente de gré à gré conformément à l'article 1214, § 1er, alinéa 2, le cahier des charges de la vente publique des immeubles non commodément partageables en nature et somme les parties par exploit d'huissier, par lettre recommandée ou contre accusé de réception daté, ainsi que leurs conseils par courrier ordinaire, télécopie ou courrier électronique, d'en prendre connaissance et de lui faire part, par écrit, de leurs contredits dans le mois suivant la sommation, sauf accord contraire de toutes les parties quant à ce délai. La sommation mentionne explicitement ce délai. Simultanément, le notaire liquidateur fait sommation aux parties de suivre les opérations de vente.

§ 2. En l'absence de contredits formulés par les parties conformément au paragraphe 1er sur le principe de la vente, le notaire-liquidateur est présumé requis de poursuivre les opérations de vente.

Il est procédé à l'adjudication à la requête d'au moins une des parties ».

Qu'il appert que les immeubles ne peuvent être commodément partagés en nature et qu'il revient au notaire liquidateur de dresser le cahier des charges de la vente publique, à la requête de Madame Nathalie Morel, plus amplement désignée ci-avant, invariablement dénommée aux présentes « Le Requérent », qui postule la mise en vente publique des biens immeubles suivants, dépendant des successions des époux CHAPELLE-BATAILLE.

CECI EXPOSE,

Nous, notaire soussigné, conformément à l'article 1224 du Code judiciaire avons dressé ainsi qu'il suit les conditions de vente de la vente online sur biddit.be sous lesquelles il sera procédé par notre ministère, des biens immeubles ci-après décrits :

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. Conditions spéciales de vente

Description des biens :

LOT 1

Ville de Jodoigne

Première division – ex Idem

RC : 30 €

Une parcelle de terre sise au lieu-dit « Cne de Bombard » cadastrée selon extrait cadastral récent section E numéro 0306A P0000 pour quarante-cinq ares septante centiares (45a 70ca).

LOT 2

Une moitié indivise en pleine propriété de :

Commune de Walhain

1^{ère} division ex Walhain Saint Paul

RC : 11 €

Une parcelle sise au lieu-dit « Village », cadastrée selon dernier titre transcrit et extrait cadastral récent section G numéro 0334A P0000 pour quatorze ares nonante centiares (14a 90ca).

LOT 3

Une moitié indivise en pleine propriété de :

Commune de Walhain

1^{ère} division ex Walhain Saint Paul

RC : 55 €

Une parcelle sise au lieu-dit « Champ de la Boscaille », cadastrée selon dernier titre transcrit et selon extrait cadastral récent section B numéro 0550A P0000 pour quatre-vingt-trois ares cinquante-deux centiares (83a 52ca).

La description du bien est établie de bonne foi, au vu du titre de propriété disponible pour le lot 2 et des indications cadastrales pour le surplus, celles-ci n'étant 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.

Origines de propriété

Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

- **cinq mille euros (5.000,00€) pour le lot 1 ;**
- **cinq mille euros (5.000,00€) pour la totalité en pleine propriété du lot 2, soit deux mille cinq cents euros (2.500,00 €) pour la moitié indivise objet du présent cahier des charges ;**
- **trente mille euros (30.000,00€) pour la totalité du lot 3 soit quinze mille euros (15.000,00 €) pour la moitié indivise objet du présent cahier des charges.**

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à 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.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 30 septembre 2024 à 11 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **mardi 8 octobre 2024 à 11 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire instrumentant, au plus tard dans les dix jours ouvrables après la clôture des enchères, soit **le 16 octobre 2024 à 16 heures.**

L'adjudication ne pourra pas avoir lieu sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.



L'adjudication aura lieu sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption par le preneur tel que visé à l'article 48 de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme.

Publicité

La publicité de l'adjudication sera assurée durant les **quatre semaines** précédant l'adjudication par :

- 1) l'apposition d'un panneau à front de voirie ou au plus proche ;
- 2) une insertion dans la rubrique "Ventes immobilières" du site Internet des Notaires, du site de l'Etude du notaire et sur le site Internet www.immoweb.be (option « Large » - 1 mois de garantie en première page).

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

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.

La requérante nous déclare que le lot 1 serait occupé par Monsieur Lafalize Nestor, rue Saussoy, 4, à 1350 Marilles, et que les lots 2 et 3 seraient occupés par Monsieur Francis Rousseau, rue Chapelle Sainte Anne, 50, à 1457 WALHAIN, mais que personnellement, elle n'a pas perçu de fermage.

Si ces occupants peuvent prouver le paiement d'un fermage et leur occupation en vertu d'un bail verbal, faute de toute autre élément et sous toute réserve, ils disposeraient chacun pour les terres sur lesquelles s'exerce leur occupation d'un droit de préemption.

Conformément à l'article 48 paragraphe 2 de la loi du 4 novembre 1969 relative au bail à ferme, le Notaire instrumentant notifiera au moins 15 jours à l'avance aux preneurs éventuels le jour de début et de clôture des enchères.

L'adjudicataire sera subrogé aux éventuels droits et obligations des indivisaires, comme ceux-ci y auraient été tenus, à l'égard des locataires. Le cas échéant, il répondra directement à l'égard de ces derniers de tout ce qui concerne la situation locative, et ce sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en sa qualité d'acquéreur en vertu de la loi, droits auxquels le présent contrat ne porte pas atteinte.

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.

En l'espèce, il est procédé à la présente adjudication sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption par le preneur que le Notaire instrumentant notifiera, conformément à l'article 48 paragraphe 4 de la loi du 4 novembre 1969 relative au bail à ferme. A défaut pour le preneur d'informer le notaire instrumentant de sa

décision de se subroger à l'adjudicataire dans un délai de dix jours à compter de la notification de l'extrait du présent acte, le présente vente deviendra définitive.

Etat 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.

Il est ici précisé que le lot 1 ferait partie d'un ensemble de parcelles drainées selon l'information communiquée par Monsieur Nestor Lafalize dont question ci-dessus.

Il est ici rappelé que les lots 1 et 2 sont des parcelles de terre enclavées, sans accès à la voirie.

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.

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le notaire commis déclare que le titre de propriété du lot 2 ne contient pas de conditions spéciales.

Seront respectées par l'adjudicataire, toutes les communautés de puits, de citernes, d'égouts, écoulements et canalisations d'eaux et autres pouvant exister entre le bien ici vendu et d'autres biens, ce aux charges que de droit.

Les parties déclarent avoir reçu spécialement explication quant à la portée de cette clause.

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 une renonciation aux indemnités auxquelles le propriétaire pouvait prétendre à cet égard est intervenue ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre la partie saisie pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Urbanisme et aménagement du territoire



A. En application de l'article D.IV.99 du CoDT, le notaire instrumentant a interrogé la Ville de Jodoigne et la Commune de Walhain relativement aux renseignements urbanistiques du bien vendu.

Une copie de ces courriers et leurs annexes sera remise à l'adjudicataire définitif. Des copies sous format électronique seront également disponibles en l'Etude du Notaire instrumentant sur simple demande.

La Ville de Jodoigne précise, dans un courrier adressé le 30 août 2023, concernant le lot 1 :

1. normes d'aménagement du territoire et d'urbanisme :

- le bien est repris en zone agricole au plan de secteur de Wavre/Jodoigne/Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 ;
- le bien est soumis, en tout ou en partie, au guide régional d'urbanisme, et particulièrement : règlement général 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, règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;
- le bien n'est pas repris dans un schéma de développement pluricommunal mais serait repris au schéma de développement communal;
- le bien n'est pas repris dans un schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement et rapport urbanistique et environnemental) ;
- le bien n'est pas soumis à un guide communal d'urbanisme ;

2. autorisations et avis :

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré depuis le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme de maximum 2 ans ;

3. mesures de politique foncière :

- le bien n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

4. aménagement et urbanisme opérationnels :

- le bien n'est pas situé dans le périmètre ni d'un site à réaménager, ni d'une zone de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine ;

5. protection du patrimoine :

- le bien n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni situé dans une zone de protection, ni localisé sur la carte du zonage archéologique, ni repris à l'inventaire des sites archéologiques ;

6. aisanes de voiries :

- le bien ne bénéficie pas d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;
- le bien est situé en zone d'assainissement autonome ;

7. assainissement des sols pollués ;

- les informations contenues dans la banque de données de l'état des sols sont reprises ci-dessous ;

8. zones à risque :

- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- le bien se trouverait selon un précédent courrier de la commune daté du 19 juillet 2022 dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant **une zone d'aléa très faible au vu de la cartographie des zones** soumises à l'aléa d'inondation

et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021

9. protection de la nature :

- le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou un site Natura 2000, il ne comporte aucune cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique ;

10. habitat permanent :

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

La Commune de Walhain précise, dans ses deux courriers adressés le 13 novembre 2023, concernant les lots 2 et 3 :

1. normes d'aménagement du territoire et d'urbanisme :

- les biens sont repris en zone agricole (et en partie en zone d'habitat à caractère rural pour la parcelle numéro 0334A P0000) au plan de secteur de Wavre/Jodoigne/Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 ;
- les biens sont soumis, en tout ou en partie, au guide régional d'urbanisme, et particulièrement : règlement général 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, règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;
- les biens sont repris dans le schéma de développement communal adopté définitivement par le Conseil communal le 23/1/2012 en zone agricole (et en partie en zone d'habitat résidentiel en milieu rural pour la parcelle numéro 0334A P0000) ;
- le bien n'est pas repris dans un schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement et rapport urbanistique et environnemental) ;
- le bien n'est pas soumis à un guide communal d'urbanisme ;

2. autorisations et avis :

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré depuis le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme de maximum 2 ans ;

3. mesures de politique foncière :

- le bien n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

4. aménagement et urbanisme opérationnels :

- le bien n'est pas situé dans le périmètre ni d'un site à réaménager, ni d'une zone de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine ;

5. protection du patrimoine :

- le bien n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni situé dans une zone de protection, ni localisé sur la carte du zonage archéologique, ni repris à l'inventaire des sites archéologiques ;
- la parcelle cadastrée section G numéro 0334A P0000 est visée par la carte archéologique au Code wallon du patrimoine ;

6. aisanes de voiries :

- le bien ne bénéficie pas d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;
- les biens sont situés en zone d'assainissement autonome pour la parcelle numéro 550A et en zone d'assainissement collectif non fonctionnel pour la parcelle numéro 334A ;

7. assainissement des sols pollués ;



- les informations contenues dans la banque de données de l'état des sols sont reprises ci-dessous ;

8. zones à risque :

- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- la parcelle cadastrée section B numéro 0550A P0000 est reprise (pour risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs) sensiblement dans un périmètre de **zone d'aléa d'inondation très faible**

9. protection de la nature :

- le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou un site Natura 2000, il ne comporte aucune cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique ;

10. habitat permanent :

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

11. Autre

- la parcelle section B numéro 550A P0000 est reprise au sein du remembrement agricole de Walhain (les sentiers et chemins ont donc pu y être modifiés, créés, etc) selon la lettre de la Commune de Walhain, mais celle-ci n'apparaît plus dans la base de données de la Région wallonne comme une commune concernée par le droit de préemption visés à l'article D.358 du Code wallon de l'agriculture.

B. Il n'est pris aucun engagement ni quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ni quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

C. Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

D. Permis de régularisation

Aucune garantie ne peut être donnée quant au fait que le bien vendu ne contient éventuellement aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés dans le bien sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Il ne rentre pas la mission du notaire de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'obtention de tout permis éventuel de régularisation urbanistique et devra supporter, s'il échet, toutes amendes pouvant résulter d'éventuelles infractions à la législation urbanistique.

E. Notification à l'observatoire foncier wallon

Le notaire instrumentant informe l'adjudicataire, quant à l'affectation effective et actuelle du bien (indépendamment de sa localisation en zone agricole ou pas), qu'une

activité agricole semble actuellement être exercée sur ou dans le bien et que le bien n'est pas déclaré dans le SiGeC depuis au moins cinq ans.

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

Etat du sol

Le notaire soussigné a attiré l'attention des candidats-acquéreurs sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (Décret sols wallon), en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols pour les biens prédécrits ont été levés en date du 14 mars 2024, et contiennent l'information suivante : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. »

Les candidats-acquéreurs ont été amenés à connaître le contenu desdits extraits conformes aux termes du présent cahier des charges qui leur a été communiqué, lors de la mise en vente du bien immobilier.

Le bien est vendu en l'état, sans garantie quant à l'état du sol et du sous-sol.

La requérante déclare à ce sujet ne pas avoir connaissance d'une éventuelle pollution du sol.

Elle déclare cependant que le lot 3 a fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction à la législation environnementale qui a été dressé le 1^{er} avril 2021 (sous le numéro NI.64/M1/543085/21) par le garde-forestier et transmis au procureur du Roi du Parquet du Brabant wallon en raison de la modification, sans permis, du relief du sol de la parcelle suite à l'étalement de terre contenant des déchets. Il n'y aurait pas eu de poursuite prise en charge par le parquet. Il apparaît par ailleurs des documents transmis par l'avocat d'une des propriétaires indivises du bien, Madame Jacqueline Senterre, que la procédure de sanction administrative environnementale a été classée sans suite en mars 2023.

Comme précisé ci-avant, 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.

Logement

Pas d'application.

Dossier d'intervention ultérieure

Sur base des renseignements obtenus, depuis le 1^{er} mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure aurait dû être rédigé n'ont pas été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

Installations électriques

Pas d'application.

Certificat de performance énergétique

Pas d'application.

Point de contact KLIM-CICC



L'adjudicataire est informé sur l'utilité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité sur le bien vendu, et notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances, le **lot 1** se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant **une zone d'aléa très faible au vu de la cartographie des zones** soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 et le **lot 3** est repris (pour risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs) sensiblement dans un périmètre de **zone d'aléa d'inondation très faible** par débordement de cours d'eau.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, 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.

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.

Aucune garantie ne peut être donnée quant au fait que la partie venderesse continuera à assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes.

Abonnements eau, gaz, électricité

Pas d'application

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, 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 innocupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du propriétaire pour l'année en cours.

B. 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](http://www.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.

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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, compareaisse 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 adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

Refus de signer le PV d'adjudication



Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° 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 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.

Déclaration de command

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

Caution

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

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.).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est 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) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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.

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et



ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne 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.

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.

C. 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.

Confirmation de l'identité

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

DONT PROCES VERBAL

Dressé à Ittre, en l'Etude,
Date que dessus.

Et lecture intégrale et commentée faite, le Notaire liquidateur a signé le présent procès-verbal.

(Suit la signature)

