

BIDDIT – CONDITIONS DE VENTE UNIFORMES**(rappel de servitudes et, le cas échéant, constitution de servitudes)****L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE,****Le vingt-deux juillet,**Nous Maître **Robert JACQUES**, Notaire à la résidence d'ATH,

AVONS PROCÉDE à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la requête et en présence de :

...

CHARGES & CONDITIONS

Cet exposé préalable terminé, Nous avons dressé comme suit, sur base du cahier des charges prévanté, les conditions de vente auxquelles il sera procédé à la vente publique online sur biddit.be des immeubles ci-après décrits, ci-après invariablement dénommés « le bien ».

Le Notaire instrumentant rappelle que ces conditions sont identiques à celles du cahier des charges prévanté, en date du 29 juin 2022, sous la seule émendation des nouvelles dates de début et de fin de vente biddit.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- 1/ Les conditions spéciales ;
- 2/ Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- 3/ Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- 4/ Eventuellement, le(s) procuration(s).

I. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE) Coordonnées de l'étude :

Société à responsabilité limitée

Robert JACQUES et Sylvie SURMONT, notaires associés

Rue de la Bienfaisance 7 à 7800 Ath – 0844.048.369

Téléphone : 068/28.21.61 – L'étude travaille à bureaux fermés les mardis et jeudis après-midi.

Mails : robert.jacques@belnot.be ou sylvie.surmont@belnot.be) Description des biens :

Ces biens, plus amplement décrits dans l'exposé préalable, sont :

ATH - Neuvième Division - MAFFLE :

Lot 1 : Un magasin avec atelier et terrain en façade arrière, Chaussée de Mons, 458 et 460, cadastré Section **B**, numéros :

- **258/S/2 P0000** pour 3 ares 48 centiares,
- **258/X/2 P0000** pour 7 ares 8 centiares,
- **255/Y P0000 partie** pour une contenance mesurée de 5 ares 47 centiares,

Telle que cette partie de parcelle 255/Y P0000 est reprise sous liseré **bleu** comme étant le lot **B (255 Y pie 1)** pour cette contenance mesurée de de 5 ares 47 centiares en un plan de mesurage et de division établi par Monsieur Alain LETOT, Géomètre-Expert immobilier à Graty, en date du 10 avril 2015, lequel plan demeurera annexé aux présentes, après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le Notaire instrumentant. Identifiant parcellaire réservé : **B 314/C P0000**

Lot 2 : Une maison d'habitation avec jardin, Rue du Canal, 6, cadastrée Section **B**, numéro **255/T P0000** pour 5 ares 12 centiares.

Lot 3 : Une prairie avec bâtiments, lieu-dit « Couture du Mouton Blanc », cadastrée Section **B**, numéros :

- **253A P0001** pour 30 ares 26 centiares (ci-devant 253 P0000 pour 32 ares 40 centiares),
- **255/Z P0000** pour 28 ares 96 centiares et d'une contenance mesurée de 33 ares 03 centiares,
- **252D P0001 partie** (ci-devant 252/C P0000 partie) pour 52 ares 03 centiares, Identifiant parcellaire réservé: **B 314 A P0000**
Telle que cette partie de parcelle est reprise audit plan sous 252 C / pie 1 pour cette contenance cadastrale par différence ou solde de 52 ares 03 centiares.
- **255/Y P0000 partie** pour une contenance mesurée de 2 ares 73 centiares, Identifiant parcellaire réservé: **B 314 D P0000**
Telle que cette partie de parcelle 255/Y est reprise audit plan sous 255 Y / pie 2
Ce lot **3** est repris audit plan sous liseré **citron** comme étant le lot **C** pour une contenance d'après cadastre de 1 hectare 20 ares 19 centiares.

Lot 4 : Un terrain à front de la Rue du Canal, cadastré Section **B**, numéro **252D P0001 partie** pour une contenance mesurée de 34 ares 47 centiares,

Tel que ce lot **4** est repris audit plan sous liseré **rose** comme étant le lot **A (252 C / pie 2)** pour cette contenance mesurée de 34 ares 47 centiares ;

Identifiant parcellaire réservé: **B 314 B P0000**

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.

) Mises à prix

Les mises à prix s'élèvent comme suit :

- Celle du lot **1**, à **cent cinquante mille euros (150.000,00 €)**,
- Celle du lot **2**, à **cent cinquante mille euros (150.000,00 €)**,
- Celle du lot **3**, à **vingt mille euros, (20.000,00 €)**,
- Celle du lot **4**, à **deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €)**.

Il est précisé ce qui suit au sujet du dernier alinéa de l'article 15 du titre « B. Conditions Générales de Vente » du présent cahier des charges :

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

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

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

) Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille cinq cents euros (1.500,00 €)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille cinq cents euros 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 sont le **mardi premier octobre deux mil vingt-quatre** à :

- **treize heures** pour les lots **1, 2 et 4**.
- et **quinze heures** pour le lot **3**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères sont le **mercredi neuf octobre deux mil vingt-quatre** à :

- **treize heures**, pour les lots **1, 2 et 4**,
- et **quinze heures**, pour le lot **3**,

Le tout, 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

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 le **mercredi seize octobre deux mil vingt-quatre** à :

- **quatorze heures** pour le lot **1**,
- **quinze heures** pour le lot **2**,
- **seize heures** pour le lot **4**,
- **dix-sept heures** pour le lot **3**.

) Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs **sur rendez-vous à prendre via l'étude des Notaires Robert JACQUES et Sylvie SURMONT**, jusqu'au lundi deux septembre deux mil vingt-quatre inclus.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

) Publicité

La vente sera notamment annoncée par :

- des panneaux sur le bien et un descriptif en l'étude du notaire ;
- des annonces publiées sur les sites internet <http://www.notaire.be>, <http://www.immoweb.be>, et <http://www.biddit.be>
- un lien vers Biddit sur la page Facebook de l'étude

) Transfert de propriété

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

) Jouissance – Occupation

L'adjudicataire devra s'entendre directement avec les occupants et éventuels locataires, pour tout ce qui concerne le mode et les conditions de leur occupation, le congé à leur donner, tous les objets qu'ils pourraient prétendre leur appartenir ainsi que pour toutes indemnités qui pourraient être dues aux dits occupants ou locataires, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

L'adjudicataire ne pourra opposer aucune compensation entre le prix d'acquisition et les garanties de bail qui auraient été versées par les locataires.

Le cas échéant, le débiteur poursuivi sera sans droit quelconque dans ce bien vendu, **quinze jours** après la signification de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article **1598** du Code judiciaire : il devra donc délaisser ledit immeuble et le mettre à la libre disposition des adjudicataires **dans le mois** de la signification de cet extrait, 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 du déguerpissement du débiteur, 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 la signification dont question à l'alinéa qui précède.

Sont annexés aux présentes une copie des contrats de bail enregistrés :

- 6 rôles – 0 renvoi au Bureau 367 – Ath, le 16 décembre 2010, registre 62SP, livre 025, folio 002, case 0115
- et 6 rôles – 0 renvoi au Bureau 367 Ath, le 24 mars 2011, registre 62, livre 025, folio 005, case 0037.

) 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.

) 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.

) Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, 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, continues et discontinues dont il pourrait être grevé ou avantagé.

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude **conventionnelle**, à l'exception de ce qui est repris :

a) dans l'acte reçu par Maître Raoul JENET du 2 octobre 1957, qui reprend ce qui suit, ici textuellement reproduit :

« 1) L'acte reçu par Maître Hubert, notaire ayant résidé à Lessines le treize mars mil neuf cent vingt-trois et portant acquisition par les conjoints Thiébaud-Gontier de la maison sise à Maffles stipule textuellement ce qui suit « les murs séparant le bien vendu du bien appartenant à ... sont mitoyens ».

b) dans l'acte reçu par Maître Xavier HOVINE, alors notaire à Ath, en date du 7 juillet 1986 (vente par ..., prèdit, aux époux ..., de la maison à Maffle, Rue du Canal, 8, cadastrée Section B, numéro 255/N et d'une pâture cadastrée Section B, numéro 255/S partie pour une contenance mesurée de 7 ares 74 centiares, reprise sous liseré vert en un plan dressé par ..., à Ollignies, en date du 12 février 1986, lequel plan est resté annexé audit acte) :

« A ce propos, le vendeur déclare qu'il existe une servitude de passage grevant le bien présentement vendu savoir la parcelle cadastrée Section B n° 255/S partie de deux ares quatorze centiares reprise sous liseré vert sur le plan prévanté au profit de la parcelle cadastrée Section B, n° 255 S partie de trente-neuf ares quarante-deux centiares, reprise sous chiffres E F D C au plan prévanté.

Cette servitude s'exerce à titre gratuit.»

Par jugement du 06 janvier 1992 (RG N° **6.273**), en cause de ... et ..., demandeurs, et ..., défendeurs, Monsieur le Juge de Paix du Canton d'Ath a notamment :

- dit pour droit « que les défendeurs ne pourront utiliser la servitude de passage grevant la parcelle cadastrée Section B n° 255S partie qu'au profit de la parcelle cadastrée Section B partie actuellement 255 W à usage de prairie ;
- limité l'exercice du droit de passage aux engins et véhicules utiles à la défructuation de la parcelle ;
- autorisé les demandeurs à placer une barrière cadénassée dont une clef sera remise aux défendeurs ».

Par jugement du 15 juin 1993 (RG N° **34.591**, Table numéro 3931), en cause de ... et ..., appelants au principal, intimés sur incident, et, d'autre part, des époux ..., prédits, intimés au principal, appelants sur incident, le Tribunal de Première Instance de Tournai a confirmé le jugement dont appel sous la seule émendation :

- « - que la servitude de passage grève la parcelle cadastrée Section B n° 255 S partie au profit de la parcelle cadastrée Section B n° 255 S partie d'une contenance cadastrale de 39 a 42 ca, quelle que soit son utilisation ;
- que l'exercice du droit de passage est limité aux engins et véhicules utiles à l'exploitation de la parcelle ».

Constitution de servitudes.

Pour le cas où les acquéreurs des lots **1)** et **3)** seraient différents, et uniquement dans ce cas,

- a)** Est constituée par les présentes à charge de la parcelle reprise audit plan dressé par Monsieur Alain LETOT comme étant le lot **B** d'une contenance mesurée de 5 ares 47 centiares (identifiant parcellaire réservé : **B 314 C P0000**), une servitude de passage, perpétuelle et gratuite, par tous moyens et en tout temps, au profit des parcelles **255/Z P0000**, **255/Y P0000 pie 2** (identifiant parcellaire réservé : **B 314 D P0000**), **253A P0001** et **252/D P0001 pie 1** (identifiant parcellaire réservé : **B 314 A P0000**) telles que celles-ci sont reprises au plan prévanté.

L'assiette de cette servitude sera délimitée par la limite L7 – BN 5 sur une profondeur de **dix** (10) mètres.

Tous les frais d'entretien et de réparation de l'assiette de cette servitude de passage seront à la charge exclusive du fonds dominant.

- b)** Est également constituée une servitude d'égouttage souterrain au profit des parcelles **258/S/2 P0000**, **258/X/2 P0000** et **255/Y P0000 partie 1** (identifiant parcellaire réservé : **B 314 C P0000**), à charge des parcelles **255/Y P0000 pie2** (identifiant parcellaire réservé : **B 314 D P0000**), **255/Z P0000**, **252/D P0001 pie 1** (identifiant parcellaire réservé : **B 314 A P0000**) et **253A P0001**, telles que celles-ci sont reprises au plan prévanté.

L'emplacement de cette servitude est tout à fait inconnu, mais devra être maintenu.

Tous les frais d'entretien, de réparation voire de remplacement des éléments de cet égouttage seront à la charge exclusive du fonds dominant.

-) **Actions en garantie**

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le débiteur poursuivi pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

) Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

) Situation hypothécaire – délégation du prix

Le bien se vend pour quitte et libre de toute dettes, privilèges, hypothèques, inscriptions et transcriptions quelconques.

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement, et/ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code judiciaire et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice à l'application de l'article 1641 du Code judiciaire.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

) Règlement général sur les installations électriques

Le lot **2**, objet de la présente vente, est une unité d'habitation, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Un procès-verbal de contrôle réalisé par l'association sans but lucratif APAVE Belgium, le 22 février 2022 a fait apparaître que l'installation n'était pas conforme.

Dans l'hypothèse où l'installation ne satisferait pas aux prescriptions du règlement, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés au terme d'un délai de **18 mois** à compter de l'adjudication définitive. L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date de l'adjudication définitive à l'organisme agréé qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. Le notaire informe l'adjudicataire 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.

Les frais du nouveau contrôle par l'organisme ainsi que les frais de mise en conformité de l'installation électrique seront à la charge exclusive de l'adjudicataire. L'adjudicataire recevra un exemplaire du procès-verbal de contrôle après l'adjudication définitive et le paiement par ce dernier de toutes sommes à sa charge.

) Performance énergétique des bâtiments

Un certificat de performance énergétique portant le numéro 20220224023521 se rapportant au lot **2**, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Philippe SEGHERS en date du 24 février 2022. Le bien est en classe G. Un exemplaire de ce certificat sera remis à l'adjudicataire après l'adjudication définitive et le paiement par ce dernier de toutes sommes à sa charge.

CERTIBEAU

Il est déclaré :

- que la maison à la Rue du Canal et l'immeuble à front de la Chaussée de Mons ont été raccordés à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
 - que les [CertIBEau](#) n'ont pas été demandés,
 - et qu'à la connaissance du comparant, lesdits biens ne font pas l'objet d'un [CertIBEau](#).
-) Décret du Conseil régional wallon relatif au permis d'environnement du 11 mars 1999.

Le notaire rappelle l'article 60 du Décret régional wallon relatif au permis d'environnement, lequel dispose que :

« **Art. 60.** § 1er. *Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.*

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. *Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.*

§ 3. *Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.*

§ 4. *A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »*

) Le bien n'est apparemment pas pourvu de citerne à mazout d'une capacité supérieure ou égale à 3.000 litres. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

) Il est fait mention des informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial, communiquées par la Ville d'Ath en date du 7 septembre 2020 et du 3 septembre 2021, savoir :

Les biens en cause sont situés en :

- au Plan de secteur Ath – Lesisnes – Enghien:
 - zone d'espaces verts (09 B 255Y, 253, 255Z, 252C, 255 Y),
 - zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur, le solde en zone d'espaces verts (09 B 255T, 258S2, 258X2, 252C),
 - zone de services publics et équipements communautaires (09 B 253, 252C);
- Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus (pour les biens situés en zone d'habitat) au Plan d'Assainissement par sous-bassin hydrographique de la Dendre occidentale ;
- **Aléa d'inondation très faible et faible** au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau;
- Dans le périmètre visé à la carte archéologique;
- À proximité d'un cours d'eau repris à l'atlas de cours d'eau: la Dendre, cours d'eau de 1ère catégorie et Rieu de Beaumont, cours d'eau de 2ème catégorie;
- ont fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) plus amplement décrits dans ces lettres, qui resteront **annexées** aux présentes.
- Le long d'une voirie régionale pour le bien le long de la Chaussée de Mons. Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire (Service Public de Wallonie, DGO1 – Direction des Routes et Bâtiments, rue aux Fleurs, 121 à 7800 Ath) afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné.

Informations complémentaires.

A titre de renseignements, le Collège fait part des renseignements suivants:

- présence de **contentieux urbanistiques** sur les parcelles;

- les logements repris à la Chaussée de Mons ne présentent pas la sécurité incendie suffisante (voir annexe);
- Tout projet de construction sur le lo 4 (partie de la parcelle 252C) devra faire l'objet de contacts avec l'administration communale.

Le vendeur rappelle que par lettre du 7 mai 2014 dont l'original est resté annexé à un acte reçu par le notaire instrumentant en date du 21 août 2015, la Ville d'Ath avait indiqué ce qui suit, ici textuellement reproduit:

« **Par courrier du 16 avril 2014, sous référence ...(9600), vous avez sollicité des renseignements complémentaires sur un bien sujet à contentieux urbanistique, situé à proximité de la Rue du Canal à Maffle.**

Le bâtiment concerné est cadastré Section B, n° 255y.

suivant la situation en zone verte au plan de secteur et en intérieur de parcelle, il semble qu'une régularisation ne soit pas envisageable, la construction infractionnelle devant être démolie ».

Information générale : Il est ici rappelé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;

Déclarations du comparant :

Le comparant déclare à propos du bien objet des présentes que :

1/ s'agissant de la situation existante, il n'a pas connaissance de la réalisation ou du maintien d'actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du Code du Développement Territorial, et qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, **le tout sous réserve de ce qui précède ;**

2/ aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux nécessitant un permis ;

3/ à sa connaissance, le bien est situé dans une zone d'aléa d'inondation **faible et très faible.**

D'autre part, par lettres des 12 mars 2015 et 31 mars 2015, le notaire instrumentant a notifié au Service Public de Wallonie DGO4 Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie ainsi qu'à la Ville d'Ath, qu'il était appelé à recevoir l'acte de **vente** des biens prédécrits, et a communiqué une copie du plan de division en précisant la destination des lots, savoir :

- a) Lot **un** : surface commerciale avec terrain, et à l'étage appartements éventuels ;
- b) Lot **deux** : maison d'habitation avec jardin,
- c) Lot **trois** : bâtiment avec terrain, aujourd'hui repris dans les documents cadastraux comme étant un grand magasin ;
- d) Lot **quatre** : terrain destiné à la construction d'une maison d'habitation ou de plusieurs maisons d'habitation, voire d'un immeuble à appartements, après obtention des autorisations nécessaires.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute éventuelle régularisation d'infraction urbanistique.

Il supportera seul l'ensemble des conséquences, notamment d'un point de vue administratif et financier, de toute infraction urbanistique existant au jour de la vente, même non régularisable.

) Etat du sol : information disponible

- 1/ L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du **22 mars 2022**, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit, ici textuellement reproduit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».
- 2/ Le cédant a informé l'adjudicataire, **avant** la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), par la publication sur le site www.biddit.be.
- 3/ L'adjudicataire est informé du contenu de l'extrait conforme avant son enchère, au moyen de la publication de cet extrait sur le site [biddit](http://www.biddit.be).

) Chantiers temporaires ou mobiles : dossier d'intervention ultérieure.

Aucun dossier d'intervention ultérieure n'a été remis au notaire.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'absence de tel dossier et le constituera à ses frais si nécessaire.

) 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.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

) 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) et au plus tard dès le lendemain de l'expiration du deuxième mois qui suivra le jour où l'adjudication est devenue définitive, 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 vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Ne sont pas compris dans la vente, les canalisations, conduites, compteurs et autres installations quelconques dont la propriété serait établie dans le chef de la commune, de sociétés distributrices ou d'autres tiers.

) Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, pro rata temporis, à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt, toutes taxes, contributions, précomptes et charges quelconques, mis ou à mettre sur le bien vendu, en ce compris les taxes sur terrains à bâtir ainsi que toutes redevances du chef de voirie, de trottoir, de pavage, d'égouts etc...

) Enchérisseur commun en biens

L'enchérisseur marié sous un régime de communauté, qui voudrait acquérir pour cette communauté, devra apporter au notaire la ratification de son conjoint avant la clôture du procès-verbal d'adjudication.

L'enchérisseur défaillant sera tenu de plein droit d'une indemnité fixée conformément aux règles applicables à la revente sur folle enchère (voir ci-après).

) Acquisition par porte-fort ou élection de command

En toutes hypothèses, l'adjudicataire demeure tenu solidairement et indivisiblement avec la personne pour laquelle il s'est porté fort ou le command de toutes les obligations

dérivant de l'adjudication, sans que la ratification de cette personne ou l'acceptation du command ni aucune autre raison puissent l'en décharger.

L'élection de command doit être faite par acte authentique, conformément à l'article 159 du Code des droits d'enregistrement et, en outre, devant le notaire qui a procédé à l'adjudication.

) Modification de l'immeuble

Avant le paiement intégral du prix d'acquisition, l'adjudicataire ne pourra faire aucun changement notable ni aucune démolition, ni commettre aucune détérioration dans le bien vendu, sous peine de devoir payer immédiatement le prix de son acquisition ou la portion restant due, outre une indemnité correspondant à un trimestre d'intérêts au taux de douze pour cent l'an, sans préjudice à tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

) Election de domicile

Le vendeur, l'acquéreur, l'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution devront faire une élection de domicile expresse en Belgique soit dans le procès-verbal d'adjudication, soit dans les actes de ratification, d'élection de command ou de cautionnement.

) Attribution de juridiction

Toute contestation surgissant à l'occasion d'une vente publique, sera de la compétence exclusive du tribunal du lieu de la vente.

) Condition suspensive d'obtention d'un financement

Pas d'application pour la présente vente. Telle condition suspensive n'est pas autorisée.

) Intérêts de retard

Contrairement à ce qui est précisé dans les conditions générales, l'intérêt de retard dû par l'enchérisseur défaillant sera de 10% l'an.

) Subrogation légale :

L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° de l'ancien Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, à tous collaborateurs en l'étude du notaire instrumentant et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour :

- RENONCER irrévocablement à la subrogation légale pouvant résulter à son profit, par application de l'article 1251, paragraphe 2, du Code civil,
- 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.
- en vertu de l'article 1653 du Code judiciaire, requérir l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de procéder, à la radiation entière et définitive des inscriptions et transcriptions relatives au bien dont question aux présentes.

II. CONDITIONS GENERALES 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, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) en cas de décès du meilleur enchérisseur retenu avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit adjuger aux 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.

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 comme déterminé par le site internet.

Système 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 supérieure 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, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13.

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- 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 défailants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, 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 défailant.

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, 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 »).

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 1251-2° 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 adjudgé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

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 877 du Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **dans 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 wallonne)

Article 25. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en 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. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le

paiement du prix, **dans les cinq jours de l'adjudication définitive**. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Elle est égale à :

- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%), 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 trente pour cent (19,30%), 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 trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule cinquante-cinq pour cent (17,55%), 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 pour cent (17,00%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 quinze pour cent (16,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 trente-cinq pour cent (15,35%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), 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 pour cent (14,00%), 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);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%) 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 septante pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 soixante pour cent (13,60%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 trente-cinq pour cent (13,35%) 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 trente pour cent (13,30%) 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 quinze pour cent (13,15%) 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 pour cent (13,00%) 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 quatre-vingt pour cent (12,80%) 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 septante-cinq pour cent (12,75%) 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 septante pour cent (12,70%), 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.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

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 des frais dus ;
- 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 de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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 habilitante 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.

III. DEFINITIONS

Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

Il est en outre précisé, compte tenu du caractère forcé de la présente vente judiciaire, qu'aux articles 3, 13, 14 et 28 des Conditions Générales, le mot « vendeur » s'entend exclusivement comme « créancier requérant », à l'exception du propriétaire de l'immeuble. ».

L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.

Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;

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.

DISPOSITIONS FINALES

Confirmation de l'identité

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

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

Le droit s'élève à **cinquante euros**.

- **DONT PROCES-VERBAL** -

Dressé et clôturé à Tournai, au cabinet du comparant, date que dessus ;

Et signé après lecture intégrale et commentée, par le comparant et le Notaire instrumentant.

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR EXPEDITION CONFORME