

DROIT D'ECRITURE sur déclaration : 50,00 euros.

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR
BIDDIT.BE**

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le vingt-trois mai

Nous Laurence **DEMAREZ**, Notaire à la résidence de Nassogne, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur BIDDIT.BE des biens décrits ci-dessous, (...)

(...)

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Laurence DEMAREZ, Notaire à la résidence de Nassogne.
Adresse postale de l'étude : 6953 Forrières (Commune de Nassogne), Rue Notre Dame de Haurt, 17.

Téléphone : 084/21.13.15.

Adresse électronique : laurence.demarez@belnot.be

Description des biens :

COMMUNE DE TELLIN - PREMIERE DIVISION

LOT 1 : Une **pâture** sise en lieu-dit "Longs Champs", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B, numéro **0423C P0000**, pour une contenance de vingt ares nonante-sept centiares (20 a 97 ca).

LOT 2 : Une **pâture** sise en lieu-dit "Longs Champs", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B, numéro **0421B P0000**, pour une contenance de huit ares quarante-neuf centiares (8 a 49 ca).

LOT 3 : Une **pâture** sise en lieu-dit "Al Quere (Lot 1 - Magenta)", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B, numéro **0417L P0000**, pour une contenance de trente-deux ares cinquante-six centiares (32 a 56 ca).

LOT 4 : Une **pâture** sise en lieu-dit "Al Quere", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section B, numéro **0407G P0000**, pour une contenance de six ares dix centiares (6 a 10 ca).

LOT 5 : étant la **masse** (l'ensemble) des **LOTS 1 à 4** prédécrits.

La description des biens est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

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

Origine de propriété

(...)

POSSIBILITÉ POUR LE NOTAIRE DE FORMER ET DÉFORMER DES MASSES

Si plusieurs biens mis en vente forment des lots distincts, **le notaire peut**, aux conditions qu'il juge appropriées, **les adjuger séparément ou former une masse**. Le notaire adjugera par conséquent les différents biens **en lots (lot 1, lot 2, lot 3, lot 4) ou en masse (lot 5)**, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat.

En cas de résultats similaires dans les deux hypothèses, **l'adjudication des biens en masse sera privilégiée**.

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).

Mise à prix

Pour le **LOT 1** : la mise à prix s'élève à **cinquante mille euros (50.000,00€)**.

Pour le **LOT 2** : la mise à prix s'élève à **vingt mille euros (20.000,00€)**.

Pour le **LOT 3** : la mise à prix s'élève à **vingt mille euros (20.000,00€)**.

Pour le **LOT 4** : la mise à prix s'élève à **cinq mille euros (5.000,00€)**.

Pour le **LOT 5** : savoir **la masse** (l'ensemble) **des lots 1 à 4** prédécrits, la mise à prix s'élève à **cent mille euros (100.000,00€)**.

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

(...)

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

(...)

Frais.

L'adjudicataire supportera une quote-part des droits, frais et honoraires liés à la présente vente, telle que décrite dans les conditions générales ci-après.

La quote-part des droits, frais et honoraires pour un prix d'un euro (1,00 EUR) jusqu'y compris trente mille euros (30.000 EUR) est égale à trente-et-un virgule cinquante pour cent (31,50%) du prix de vente.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées par inscription sur le site internet « IMMOWEB.BE » et tous sites web et publications au sein du notariat dont www.biddit.be, ainsi que dans la presse « L'avenir Luxembourg » et « Vlan 2000 » conformément aux usages en pareille matière.

Visites

Les biens pourront être visités par les candidats-acquéreurs sur place sans présence du Notaire, ou si les candidats-acquéreurs le souhaitent, sur rendez-vous à prendre avec le notaire instrumentant, (...).

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.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Les biens sont libres d'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.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

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.

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

L'adjudicataire se déclare parfaitement informé du fait que le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication.

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, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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 titre de propriété du vendeur ne contient pas de servitude.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur 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.

Dispositions administratives

Urbanisme

a. Informations circonstanciées :

Le propriétaire déclare à propos du bien que :

1. Normes, autorisations, documents, statut administratif

a) Normes

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : en zone d'habitat à caractère rural.

Le bien est concerné par un Guide Régional d'Urbanisme :

- Accès aux personnes à mobilité réduite ;
- Enseignes et dispositifs de publicité.

b) Autorisations en vigueur

- A l'exception de ce qui serait précisé ci-après (voir réponse de la Commune de Tellin), le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur.

- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 L, citerne au gaz d'au moins 300 L, unité d'épuration individuelle...);

c) Documents d'information

- les biens ont fait l'objet d'une demande de renseignements urbanistiques auprès de la Commune de Tellin délivrée le 2 mai 2024.

d) Statut administratif

- s'agissant de la situation existante, sans préjudice du droit pour l'adjudicataire de postuler l'annulation du contrat immobilier dans le cadre d'un procès civil ou pénal en raison d'une infraction urbanistique (art. D.VII.24), le propriétaire n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat

d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,

- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, le propriétaire ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

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

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

3. Protection du patrimoine – Monuments et sites

- il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique vise à l'article 233 du même Code, ...).

4. Zones à risque

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

- les parcelles 421B et 423C sont néanmoins situées à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré ;

5. Patrimoine naturel

- il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

Les parcelles précitées sont néanmoins situées dans une zone d'intérêt paysager.

b. Voies d'accès à l'information :

Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessus, au vu

- de la lettre reçue de la Commune de Tellin, datée du 2 mai 2024, laquelle stipule :

Parcelle concernée

Division : TELLIN 1 DIV/TELLIN/

Section : B

Numéro : B 407 G

INS : 84068

Surface calculée : 6.24 ares

Plan de secteur

Nom du plan du secteur d'aménagement : BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU

1 Zone(s) d'affectation : Habitat à caractère rural (100% soit 6.24 ares)

Surcharges du plan de secteur

Prescriptions supplémentaires : Non

Avant-projet et projet de modification du plan de secteur

Infrastructures en avant-projet ou projet : Non

Périmètres des avant-projets et projets : Non

Guides Régionaux d'Urbanisme

Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non
Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non

Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : Oui

Code carto : 84068-RMR-0001-01

Libellé : Tellin

Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001

Liendoc : Ici

Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité : Oui

Code carto : 84068-REP-0001-01

Libellé : Tellin

Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991

Liendoc : Ici

Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions : Non

Guides Communaux d'Urbanisme

Parcelle située en GRU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non

Parcelle située en GRU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Non

Schéma de développement Communal

Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux : Non

Permis d'Urbanisation

Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement) : Non

Sites à réaménager (SAR)

Parcelle située dans un SAR : Non

Périmètre de reconnaissance économique

La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non

Schéma d'orientation local

Parcelle concernée par un SOL : Non

Périmètre de remembrement urbain

Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non

Zones d'assainissement

1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)

Cours d'eau

Voies navigables : Non A 50 mètres : Non

Non navigables de 1^{ère} catégorie : Non - A 50 mètres : Non

Non navigables de 2^{ème} catégorie : Non - A 50 mètres : Non

Non navigables de 3^{ème} catégorie : Non - A 50 mètres : Non

Non navigables non classés : Non - A 50 mètres : Non

Dont la catégorie n'a pas été définie : Non - A 50 mètres : Non

Aléa d'inondation

La parcelle n'est située dans aucune zone

Axe de ruissellement concentré

Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non

Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non

Zone de prévention des captages (SPW)

Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non

Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non

Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non

Parc naturel

Parcelle située dans un parc naturel : Non

Liste des arbres et haies remarquables

Un arbre se trouve dans la parcelle : Non

Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non

Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non

Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non
Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non
Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non
Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non
Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres la parcelle : Non
Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres la parcelle : Non
La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non

ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)

Sélection située dans un PIP : Oui
Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non

Zone Natura 2000

Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000

Zone Natura 2000 (100m)

Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000

Wateringue

Parcelle contenant une wateringue : Non

Seveso

Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non
Zones contours des entreprises SEVESO : Non
Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non
Zones vulnérables SEVESO : Non

Banque de données de l'Etat des Sols

Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non

Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non

Zones de consultation obligatoires du sous-sol

La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines
La parcelle n'a pas une présence de puits de mines
La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines
La parcelle n'a pas une présence de minières de fer
La parcelle n'a pas une présence de karst

Cavité souterraine d'intérêt scientifique

Parcelle située dans une cavité : Non

Eboulement

Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non
La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non

Patrimoine - Biens classés et zones de protection

Parcelle contenant un monument classé : Non
Parcelle contenant un site classé : Non
Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non
Parcelle contenant un site archéologique classé : Non
Parcelle contenant une zone de protection : Non

Inventaire du patrimoine immobilier culturel

Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non

Carte archéologique

La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non

Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source : SPW)

Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non

Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers

Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non

Parcelle concernée

Division : TELLIN I DIV/TELLIN/

Section : B

Numéro : **B 417 L**

INS : 84068

Surface calculée : 32.73 ares

Plan de secteur

Nom du plan du secteur d'aménagement : **BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU**

1 Zone(s) d'affectation : *Habitat à caractère rural (100% soit 32.73 ares)*

Surcharges du plan de secteur

Prescriptions supplémentaires : *Non*

Avant-projet et projet de modification du plan de secteur

Infrastructures en avant-projet ou projet : *Non*

Périmètres des avant-projets et projets : *Non*

Guides Régionaux d'Urbanisme

Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : *Non*

Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les

Bâtisses en Site Rural : *Non*

Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : *Oui*

Code carto : 84068-RMR-0001-01

Libellé : *Tellin*

Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001

Liendoc : *Ici*

Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité : *Oui*

Code carto : 84068-REP-0001-01

Libellé : *Tellin*

Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991

Liendoc : *Ici*

Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions : *Non*

Guides Communaux d'Urbanisme

Parcelle située en GRU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : *Non*

Parcelle située en GRU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : *Non*

Schéma de développement Communal

Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux : *Non*

Permis d'Urbanisation

Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement) : *Oui*

Code carto : 84068-LTS-0043-00

Type : *PERMIS (0% soit 0.14 ares)*

Code service : *F0510/84068/LOT/1996.3*

Date de décision : *20-05-96*

Liendoc : *Ici*

Sites à réaménager (SAR)

Parcelle située dans un SAR : *Non*

Périmètre de reconnaissance économique

La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : *Non*

Schéma d'orientation local

Parcelle concernée par un SOL : *Non*

Périmètre de remembrement urbain

Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : *Non*

Zones d'assainissement

2 type(s) de zone(s) : *Collectif (RAC) - Collectif (RAC)*

Cours d'eau

Voies navigables : *Non A 50 mètres : Non*

Non navigables de 1^{ère} catégorie : *Non - A 50 mètres : Non*

Non navigables de 2^{ème} catégorie : *Non - A 50 mètres : Non*

Non navigables de 3^{ème} catégorie : *Non - A 50 mètres : Non*

Non navigables non classés : *Non - A 50 mètres : Non*

Dont la catégorie n'a pas été définie : Non - A 50 mètres : Non

Aléa d'inondation

La parcelle n'est située dans aucune zone

Axe de ruissellement concentré

Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non

Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non

Zone de prévention des captages (SPW)

Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non

Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non

Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non

Parc naturel

Parcelle située dans un parc naturel : Non

Liste des arbres et haies remarquables

Un arbre se trouve dans la parcelle : Non

Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non

Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non

Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non

Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non

Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non

Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non

Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres la parcelle : Non

Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres la parcelle : Non

La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non

ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)

Sélection située dans un PIP : Oui

Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non

Zone Natura 2000

Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000

Zone Natura 2000 (100m)

Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000

Wateringue

Parcelle contenant une wateringue : Non

Seveso

Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non

Zones contours des entreprises SEVESO : Non

Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non

Zones vulnérables SEVESO : Non

Banque de données de l'Etat des Sols

Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non

Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non

Zones de consultation obligatoires du sous-sol

La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines

La parcelle n'a pas une présence de puits de mines

La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines

La parcelle n'a pas une présence de minières de fer

La parcelle n'a pas une présence de karst

Cavité souterraine d'intérêt scientifique

Parcelle située dans une cavité : Non

Eboulement

Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non

La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non

Patrimoine - Biens classés et zones de protection

Parcelle contenant un monument classé : Non

Parcelle contenant un site classé : Non

Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non

Parcelle contenant un site archéologique classé : Non

Parcelle contenant une zone de protection : Non

Inventaire du patrimoine immobilier culturel

Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non

Carte archéologique

La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non

Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source : SPW)

Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non

Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers

Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers :
Non

Parcelle concernée

Division : TELLIN I DIV/TELLIN/

Section : B

Numéro : **B 421 B**

INS : 84068

Surface calculée : 8.66 ares

Plan de secteur

Nom du plan du secteur d'aménagement : BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU

1 Zone(s) d'affectation : Habitat à caractère rural (100% soit 8.66 ares)

Surcharges du plan de secteur

Prescriptions supplémentaires : Non

Avant-projet et projet de modification du plan de secteur

Infrastructures en avant-projet ou projet : Non

Périmètres des avant-projets et projets : Non

Guides Régionaux d'Urbanisme

Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non

Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les
Bâtisses en Site Rural : Non

Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : Oui

Code carto : 84068-RMR-0001-01

Libellé : Tellin

Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et
25/01/2001

Liendoc : Ici

Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité : Oui

Code carto : 84068-REP-0001-01

Libellé : Tellin

Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991

Liendoc : Ici

Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions : Non

Guides Communaux d'Urbanisme

Parcelle située en GRU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non

Parcelle située en GRU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Non

Schéma de développement Communal

Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux : Non

Permis d'Urbanisation

Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement) : Non

Sites à réaménager (SAR)

Parcelle située dans un SAR : Non

Périmètre de reconnaissance économique

La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non

Schéma d'orientation local

Parcelle concernée par un SOL : Non

Périmètre de remembrement urbain

Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non

Zones d'assainissement

2 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC) - Collectif (RAC)

Cours d'eau

Voies navigables : Non A 50 mètres : Non

Non navigables de 1^{ère} catégorie : Non - A 50 mètres : Non

Non navigables de 2^{ème} catégorie : Non - A 50 mètres : Non

Non navigables de 3^{ème} catégorie : Non - A 50 mètres : Non

Non navigables non classés : Non - A 50 mètres : Non

Dont la catégorie n'a pas été définie : Non - A 50 mètres : Non

Aléa d'inondation

La parcelle n'est située dans aucune zone

Axe de ruissellement concentré

Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non

Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Oui

Zone de prévention des captages (SPW)

Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non

Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non

Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non

Parc naturel

Parcelle située dans un parc naturel : Non

Liste des arbres et haies remarquables

Un arbre se trouve dans la parcelle : Non

Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non

Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non

Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non

Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non

Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non

Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non

Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres la parcelle : Non

Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres la parcelle : Non

La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non

ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)

Sélection située dans un PIP : Oui

Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non

Zone Natura 2000

Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000

Zone Natura 2000 (100m)

Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000

Wateringue

Parcelle contenant une wateringue : Non

Seveso

Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non

Zones contours des entreprises SEVESO : Non

Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non

Zones vulnérables SEVESO : Non

Banque de données de l'Etat des Sols

Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non

Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non

Zones de consultation obligatoires du sous-sol

La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines

La parcelle n'a pas une présence de puits de mines
La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines
La parcelle n'a pas une présence de minières de fer
La parcelle n'a pas une présence de karst

Cavité souterraine d'intérêt scientifique

Parcelle située dans une cavité : Non

Eboulement

Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non

La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non

Patrimoine - Biens classés et zones de protection

Parcelle contenant un monument classé : Non

Parcelle contenant un site classé : Non

Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non

Parcelle contenant un site archéologique classé : Non

Parcelle contenant une zone de protection : Non

Inventaire du patrimoine immobilier culturel

Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non

Carte archéologique

La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non

Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source : SPW)

Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non

Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers

Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers :
Non

Parcelle concernée

Division : TELLIN I DIV/TELLIN/

Section : B

Numéro : B 423 C

INS : 84068

Surface calculée : 21.43 ares

Plan de secteur

Nom du plan du secteur d'aménagement : BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU

I Zone(s) d'affectation : Habitat à caractère rural (100% soit 21.43 ares)

Surcharges du plan de secteur

Prescriptions supplémentaires : Non

Avant-projet et projet de modification du plan de secteur

Infrastructures en avant-projet ou projet : Non

Périmètres des avant-projets et projets : Non

Guides Régionaux d'Urbanisme

Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non

Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les
Bâtisses en Site Rural : Non

Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : Oui

Code carto : 84068-RMR-0001-01

Libellé : Tellin

Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et
25/01/2001

Liendoc : Ici

Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité : Oui

Code carto : 84068-REP-0001-01

Libellé : Tellin

Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991

Liendoc : Ici

Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions : Non

Guides Communaux d'Urbanisme

Parcelle située en GRU – Anciennement Règlements Communaux d’Urbanisme : Non
Parcelle située en GRU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Non
Schéma de développement Communal
Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux : Non
Permis d’Urbanisation
Parcelle située dans un permis d’urbanisation (anc. lotissement) : Non
Sites à réaménager (SAR)
Parcelle située dans un SAR : Non
Périmètre de reconnaissance économique
La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non
Schéma d’orientation local
Parcelle concernée par un SOL : Non
Périmètre de remembrement urbain
Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non
Zones d’assainissement
1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)
Cours d’eau
Voies navigables : Non A 50 mètres : Non
Non navigables de 1^{ère} catégorie : Non - A 50 mètres : Non
Non navigables de 2^{ème} catégorie : Non - A 50 mètres : Non
Non navigables de 3^{ème} catégorie : Non - A 50 mètres : Non
Non navigables non classés : Non - A 50 mètres : Non
Dont la catégorie n'a pas été définie : Non - A 50 mètres : Non
Aléa d’inondation
La parcelle n’est située dans aucune zone
Axe de ruissellement concentré
Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non
Parcelle située à moins de 20 mètres d’un axe de ruissellement concentré : Oui
Zone de prévention des captages (SPW)
Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non
Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non
Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
Parc naturel
Parcelle située dans un parc naturel : Non
Liste des arbres et haies remarquables
Un arbre se trouve dans la parcelle : Non
Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non
Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non
Une haie ou un alignement d’arbres se trouve dans la parcelle : Non
Une haie ou un alignement d’arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non
Une haie ou un alignement d’arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non
Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non
Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres la parcelle : Non
Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres la parcelle : Non
La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)
Sélection située dans un PIP : Oui
Sélection située à moins de 200 mètres d’une vue remarquable : Non
Zone Natura 2000
Parcelle non située dans le périmètre d’une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)
Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d’une zone Natura 2000
Wateringue
Parcelle contenant une wateringue : Non
Seveso

Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non

Zones contours des entreprises SEVESO : Non

Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non

Zones vulnérables SEVESO : Non

Banque de données de l'Etat des Sols

Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non

Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non

Zones de consultation obligatoires du sous-sol

La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines

La parcelle n'a pas une présence de puits de mines

La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines

La parcelle n'a pas une présence de minières de fer

La parcelle n'a pas une présence de karst

Cavité souterraine d'intérêt scientifique

Parcelle située dans une cavité : Non

Eboulement

Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non

La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non

Patrimoine - Biens classés et zones de protection

Parcelle contenant un monument classé : Non

Parcelle contenant un site classé : Non

Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non

Parcelle contenant un site archéologique classé : Non

Parcelle contenant une zone de protection : Non

Inventaire du patrimoine immobilier culturel

Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non

Carte archéologique

La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non

Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source : SPW)

Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non

Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers

Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non

Remarques :

VOIRIE :

Le terrain est desservi par une voirie régionale (accès des parcelles 417L et 407G via les deux autres parcelles)

DISTRIBUTION D'EAU :

Le terrain est desservi par une conduite d'eau – emplacement : en voirie, opposé projet

Le réseau appartient à la commune de Tellin

EAUX USEES :

Zones d'assainissement

Le terrain n'est pas raccordé à l'égouttage

Collectif

Egout futur

Zone de prévention de captage – hors zone

Zone de baignade ou zone d'amont – non

ELECTRICITE :

Le terrain n'est pas raccordé à l'électricité

Remarques : voir ORES

ECLAIRAGE PUBLIC :

Existant »

6. État du sol – information – garantie

A. Information disponible

• Pour chaque bien, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 13 mai 2024, énonce ce qui suit :

« SITUATION DANS LA BDES :

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

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

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

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

MOTIF D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCÉDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (ART. 12§2,3) :

Néant.

MOTIF D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS PRÉSENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (ART. 12 §2,3) :

Néant.

DONNÉES DE NATURES STRICTEMENT INDICATIVES (ART. 12§4) : Néant.»

• B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Destination

Le bien est affecté à l'usage « résidentiel » ou « agricole ».

Cette obligation n'est pas imposée dans l'hypothèse d'une vente publique, dans la mesure où ce type de vente exclut toute possibilité d'établir un dialogue avec le cessionnaire préalablement à la formation du contrat.

D. Information circonstanciée

Pas d'investigation et pas d'information complémentaire

Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

c. Information générale :

Il est en outre rappelé comme de droit que :

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

A ce propos, l'acquéreur déclare que :

- il a été expressément interpellé sur la nature de son projet ;
- à défaut d'indication particulière, il est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien vendu ;
- parallèlement aux obligations qui pèsent sur le vendeur, il a été invité, préalablement à la signature des présentes, à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes et, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier

lieu sur le vendeur, l'acquéreur se déclare averti qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet qu'il entend mener sur le bien acquis ;

Les informations fournies par le vendeur sont communiquées sous la limite de sa connaissance des lieux.

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

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur;

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;

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

d. Division de parcelles :

1. Notifications

• Par courrier du(es) 15 mai 2024, le notaire Laurence Demarez a :

- notifié la division, au Collège communal de la commune de Tellin et au fonctionnaire délégué à Arlon,

- précisé la nature de la présente opération, à savoir « vente publique (...) »,

- et attesté la destination du bien, savoir

« -Terrains urbanisables pour les lots à front de voirie.

-Terrains pouvant servir à l'extension d'un lot contigu pour les lots enclavés. ».

2. Réactions

a) S'agissant de la Commune

A ce jour, le Collège communal s'est abstenu de répondre dans le délai utile.

b) S'agissant du fonctionnaire-délégué

La réponse du fonctionnaire délégué, datée du 23 mai 2024, est ici reproduite par extrait :

« J'accuse réception en date du 15.05.2024 de votre attestation datée du 15.05.2024 et vous informe que je n'ai pas de remarque à émettre sur le principe de la division (création potentielle de deux parcelles urbanisables et de deux parcelles à vocation de cours et jardins).

Toutefois, il est à noter que la parcelle 0421 B présente une profondeur assez faible que pour accueillir un bâtiment. Il serait donc préférable, à tout le moins, que les parcelles 0423 C et 0421 B soient vendues au même acquéreur. »

Les réponses du Fonctionnaire délégué et de la Commune, s'il en existe, seront mises à la disposition des amateurs préalablement à l'adjudication et le procès-verbal d'adjudication sera complété desdits contenus s'il y a lieu.

3. Portée des réponses

• Il est rappelé que :

- ces observations ne valent qu'à titre de simples renseignements ;

- l'absence de réponse des autorités n'emporte pas nécessairement « accord tacite » quant à la division opérée, même s'il appartient en principe à l'autorité officiellement avisée de réagir, si la division devait contrevenir à l'interdiction de diviser sans permis d'urbanisation.

INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES (CICC)

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

Observatoire Foncier Wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas –, déclarent qu'une activité agricole est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu.

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

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.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

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.

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

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 inoccupés ou abandonnés, ainsi que

les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

B. 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.

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité. Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

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 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, compareisse 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 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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 dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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 dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

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 pour cent (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 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas,

aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été 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 4.98, alinéa 2 du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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 zéro virgule cinq pour cent (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 telle que précisée ci-dessus.

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^o, 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^o, 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.

Certificat d'identité et d'état civil

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)

Droit de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par Laurence DEMAREZ, Notaire.

DONT PROCES-VERBAL

Dressé à Forrières, en l'étude.

Date que dessus.

Et lecture intégrale faite, Nous Notaire avons signé.

(Suit la signature)

POUR COPIE SIMPLE