

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

**Le six décembre deux mille vingt-quatre, Nous, Maître
Charlotte DE VOS, notaire à Leuze-en-Hainaut, (...)**

(...)

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 ;

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Charlotte DE VOS, Notaire
Rue de Tournai, 24
7900 LEUZE-EN-HAINAUT
069/66.20.33
charlotte.devos@belnot.be

Description du bien – Propriétaire – Origine de propriété

TOURNAI – deuxième division

Maison sise avenue Van Cutsem, 3/5, cadastrée selon extrait cadastral récent section A numéro 0281F48P0000 pour une contenance de trois ares quatre-vingt-six centiares (3a 86ca).

Revenu cadastral : quatre mille cent nonante-neuf euros (4.199,00 EUR).

Ci-après désignée « le bien ».

Appartenant à

(...)

Ci-après désignées ensemble « le vendeur ».

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

(...)

Mise à prix

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

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à deux mille euros (2.000,00 EUR). Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille 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 est le mardi 21 janvier 2025 à quinze heures (15h00).

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 29 janvier 2025 à quinze heures (15h00), 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 procès-verbal d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Charlotte De Vos à Leuze-en-Hainaut le mercredi 5 février 2025 à 9 heures.

Visites

Le bien pourra être visité, sur rendez-vous avec l'étude, par les candidats-acquéreurs et ce à partir de ce jour jusqu'à la fin des enchères. Il n'y aura pas de visites entre Noël et Nouvel An.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite, au moins pendant quatre semaines qui précèdent le début des enchères, via les sites internet : www.immoweb.be et www.notaire.be/immobilier et www.biddit.be.

En outre, conformément aux usages, une affiche sera apposée sur le bien à vendre, à l'intérieur de notre étude, ainsi qu'à la maison des notaires à Mons.

Condition suspensive d'obtention d'un financement

L'adjudication ne sera pas réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un financement.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement occupé comme suit :

- Place Crombez 20 bte 11 : occupé par un locataire pour un loyer mensuel de 650,00 euros + 90 euros de charges

- Place Crombez 20 bte 21 : occupé par un locataire pour un loyer mensuel de 500,00 euros + 75,00 euros de charges

- Place Crombez 20 bte 31 : libre d'occupation

- Place Crombez 20 bte 32 : libre d'occupation

- Avenue Van Cutsem, bureau : libre d'occupation

- Avenue Van Cutsem 5 bte 11 : libre d'occupation

- Avenue Van Cutsem 5 bte 12 : occupé par un locataire pour un loyer mensuel de 500,00 euros + 150,00 euros de charges

Sont compris dans les charges la provision pour le gaz et l'eau. Chaque locataire dispose de son propre compteur électrique.

Il y a des compteurs de passage pour l'eau chaude et l'eau froide.

Il y a des calorimètres pour le gaz.

Le notaire soussigné renvoie l'adjudicataire vers le site <https://logement.wallonie.be/fr/actualite/obligation-2024-compteurs-individuels-dans-les-immeubles-a-appartements> pour plus d'informations au sujet de l'obligation d'équiper le bien de compteurs individuels.

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.

Notification à l'observatoire foncier rural

Les comparants déclarent que le bien n'est pas situé en zone agricole, ni inscrit dans le SiGeC.

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

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.

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Le titre de propriété du vendeur, étant l'acte du dix-huit mai deux mille un dont question ci-dessus, reprend textuellement ce qui suit :

« (...) le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu mais que la compagnie IGEHO a prévu l'installation d'une cabine haute tension dans la cave de l'immeuble numéro 5 ».

A ce sujet, le vendeur a déclaré précédemment qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une telle cabine dans la cave.

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.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018.

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Dispositions administratives

1) Citerne à mazout – citerne à gaz

La réglementation Wallonne prévoit des obligations pour le contrôle des réservoirs à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas dans le bien vendu de citerne à mazout souterraine ou de surface d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare également qu'il n'y a pas dans le bien de dépôts de gaz butane et/ou propane.

2) Etat du sol

Attention, toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse ou l'assainissement du sol.

Information préalable

Pour la parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du vingt-neuf novembre deux mille vingt-quatre, énonce ce qui suit :

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

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

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

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

L'adjudicataire aura pu consulter l'attestation avant l'adjudication sur le site www.biddit.be.

L'affectation du bien est une affectation résidentielle. Toute autre affectation donnée au bien par l'adjudicataire le sera sans aucun engagement du vendeur.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

3) Mentions prévues par le décret relatif au permis d'environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret relatif au permis d'environnement.

4) Chantiers temporaires ou mobiles

L'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un impose la désignation d'un coordinateur de sécurité dès le moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier et impose que le « maître d'ouvrage » propriétaire, locataire ou autre fasse réaliser ou réalise personnellement un dossier d'intervention ultérieur (DIU) c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé.

L'adjudicataire est informé qu'il doit constituer un dossier d'intervention ultérieure avec tous les documents relatifs aux travaux qu'il effectuera sur le bien et qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles. L'adjudicataire doit en outre faire appel à un coordinateur de chantier s'il fait effectuer au bien plusieurs travaux en même temps.

Il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieur relativement au bien dont question ci-dessus.

5) Installations électriques

Le bien présentement vendu est visé par l'article 6.5 du livre 1 du Règlement général sur les installations électriques.

L'adjudicataire recevra une copie du procès-verbal de visite de contrôle établi par l'association sans but lucratif ACA, en date du onze janvier deux mille vingt-quatre. L'adjudicataire aura pu consulter le procès-verbal avant l'adjudication sur le site www.biddit.be.

Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

L'adjudicataire supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'adjudicataire est informé de son obligation de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les douze mois de la date du procès-verbal de contrôle électrique, à savoir pour le onze janvier deux mille vingt-cinq au plus tard. Le notaire soussigné sollicitera une prolongation du délai de l'organisme compétent.

En outre, l'adjudicataire doit prendre dès son entrée en jouissance toutes les mesures utiles et nécessaires pour que l'installation électrique ne présente pas un danger immédiat pour les personnes et le bien vendu.

L'adjudicataire est informé par le notaire des sanctions prévues, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

6) Performance énergétique du bâtiment

Il existe un certificat sur la performance énergétique du bâtiment (P.E.B.), établi par Monsieur Xavier DUBOIS, certificateur agréé, en date du seize janvier deux mille vingt-quatre :

- communs Place Crombez 5 : numéro 20240116000299
- Place Crombez 20 bte 11 : numéro 20240116012453 (classe énergétique E – 369 kWh/m²/an)
- Place Crombez 20 bte 21 : numéro 20240116013012 (classe énergétique D – 291 kWh/m²/an).
- Place Crombez 20 bte 32 : numéro 20240116014391 (classe énergétique F – 509 kWh/m²/an).
- Place Crombez 20 bte 31 : numéro 20240116014637 (classe énergétique G – 531 kWh/m²/an).
- communs Avenue Van Cutsem 5 : numéro 20240116011391
- Avenue Van Cutsem 5 bte 11 : numéro 20240116000387 (classe énergétique D – 293 kWh/m²/an).
- Avenue Van Cutsem 5 bte 12 : numéro 20240116000776 (classe énergétique G – 556 kWh/m²/an).

7) CertIBEau

Le vendeur déclare que le bien a fait l'objet d'un raccordement à la distribution publique de l'eau avant le premier juin deux mille vingt et un.

Le vendeur déclare ne pas avoir demandé la réalisation d'un CertIBEau et à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas une condition essentielle de la vente. Il sera sans recours contre le vendeur et prendra à sa charge l'éventuelle mise en conformité de l'installation.

8) Code Wallon de l'Habitation Durable

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'adjudicataire en placera.
- Par courrier du vingt-cinq novembre deux mille vingt-quatre, l'administration communale de Tournai, service logement, a adressé un courrier au vendeur reprenant textuellement ce qui suit :

« Selon les informations en notre possession, l'immeuble référencé, dont vous êtes propriétaire, comporte un ou plusieurs logements soumis au permis de location.

A ce jour, aucun permis de location concernant votre immeuble n'a été enregistré auprès de notre Administration communale.

Par conséquent, nous vous invitons à introduire une demande de permis de location dans un délai de 3 mois. A défaut, nous serons contraints d'initier une procédure infractionnelle.

Nous vous informons que pour être considéré comme complet, votre dossier de demande de permis de location doit comprendre les pièces suivantes :

o Un rapport de conformité de l'enquêteur « permis de location » agréé par le Service Public de Wallonie et désigné par vos soins (formulaire 1B ou 1D pour les logements créés après le 1er janvier 2008 ; une liste des enquêteurs répertoriés par commune est disponible sur le site du SPW permis de location (<https://logement.wallonie.be/fr/page/permis-de-location>) ;

o Un rapport des logements ainsi que des parties communes de l'immeuble nécessaires à l'existence, l'occupation et la sécurité du logement ; établi par la zone de secours actant de la conformité au règlement communal de prévention incendie (adopté le 20 décembre 2021) à la date de la demande de permis de location ;

o Une copie du permis d'urbanisme (ou la preuve que les logements existent avant 1994) ;

o Certificat de la performance énergétique des logements.

Ces documents sont à fournir en 2 exemplaires.

Enfin, nous vous rappelons que le bailleur qui loue un logement soumis au permis de location, sans avoir obtenu celui-ci, est susceptible d'être poursuivi pénalement ou administrativement (amende administrative de 1500 € par logement) par application de l'article 200 bis §1er 3° et §4 du code wallon de l'habitation durable.

Nous nous tenons à votre disposition par téléphone pour tout renseignement ou demande de rendez-vous dans le cadre de vos démarches, pendant nos horaires d'ouverture, du lundi au vendredi de 9 à 12h, ainsi que le lundi et le mercredi de 13h45 à 15h45 ».

L'adjudicataire devra prendre à sa charge la régularisation du bien, sans recours contre le vendeur. L'adjudicataire est également renvoyé à ce qui est dit ci-dessous au point 10) concernant la situation infractionnelle des studios.

9) Servitude d'utilité publique liée à la présence d'une canalisation de gaz naturel de FLUXYS.

En date du 18 novembre 2008, la société FLUXYS a adressé un courrier imposant aux notaires chargés de transactions immobilières, de vérifier si des canalisations de Fluxys passent à proximité du bien vendu.

En date du deux décembre deux mille vingt-quatre, le notaire soussigné a consulté le site CICC. En réponse à la demande d'informations concernant les biens objet des présentes, le CICC a répondu : gestionnaires concernés : IPALLE + Egouttage Communal, SPGE, WYRE, PROXIMUS, SWDE, ORES, SOFICO, NETHYS.

10) Déclarations urbanistiques

Conformément à l'article D.IV.99 du Code de développement territorial, le notaire De Vos a interrogé l'Administration communale de Tournai pour connaître la situation du bien vendu au plan d'aménagement.

Par son courrier du vingt décembre deux mille vingt-trois, l'Administration communale de Tournai a répondu ce qui suit :

« Le bien en cause :

- est situé dans le schéma de développement du territoire (SDT) ;
- est repris au plan de secteur de Tournai - Leuze - Péruwelz approuvé par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité et y est affecté en « **zone d'habitat située dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique** » laquelle est régie par l'article D.II.24 et R.II.21-8 du susdit Code ;
- n'est pas situé dans un projet de révision du susdit plan de secteur ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL) ;
- est situé dans le projet de Schéma de Développement communal (SDC) adopté définitivement par le Conseil Communal du 27 novembre 2017 avec sur la carte de structure spatiale une affectation de « zone du centre historique situé dans un périmètre culturel » ;

* un chapitre spécifique au « Quartier Cathédral » : le bien étant de fait situé dans un périmètre de protection de l'UNESCO de la Cathédrale de Tournai ;

- est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :
 - o guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;
 - o guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;
- est situé sur la partie du territoire communal où est applicable le règlement régional d'urbanisme des Centres Anciens Protégés en matière d'urbanisme tel que défini aux articles 393 à 403 du Guide Régional d'Urbanisme (GRU) (ce bien est donc soumis à des normes d'urbanisme traitant de l'esthétique des immeubles, du maintien des zones de cours et jardins, de l'alignement à maintenir. Lors d'éventuelles transformations, une reconstitution des trumeaux enlevés ou dénaturés pourra être imposée, et cela aussi bien au rez de chaussée qu'à l'étage ;
- n'est pas situé dans un site à réaménager au sens de l'article D.V.1 du Code (site d'activité économique désaffecté) ;
- n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère en environnementale au sens de l'article D.V.7 ;
- n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain au sens de l'article D.V.9 du Code ;
- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine au sens de l'article D.V.13 dudit Code ;
- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine au sens de l'article D.V.14 dudit Code ;
- n'est pas situé dans le périmètre tel que visé par l'article D.IV.57 (à savoir par Arrêté du Gouvernement Wallon) ;
- est repris dans une zone de contrainte karstique considérée comme *modérée* sur la carte géologique établie en janvier 2004 par la Faculté Polytechnique de Mons (FPMs) à la demande de la Région Wallonne ;
- n'est pas à notre connaissance soumis au droit de préemption à savoir que le Gouvernement n'a pas dressé d'inventaire comme dit à l'article D.VI.17 dudit Code ;
- n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par Arrêté ;

- n'a pas fait l'objet d'un classement comme site, site archéologique, monument, ensemble architectural, au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019 ;

- n'est pas inclus dans une zone de protection au sens du Code du Patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019 ;

- est visé par la carte archéologique au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019 ;

- **est répertorié à l'inventaire régional du patrimoine (IPIC)** au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019, comme « monument », à savoir : « A l'angle de la place Crombez et de l'avenue Van Cutsem, ancien hôtel particulier construit au début du 20e siècle, dans le style éclectique. Sur un soubassement en pierre calcaire ajouré de grandes fenêtres de caves, couverte d'un enduit décoratif peint, la façade élève sur trois niveaux dégressifs deux travées du côté de la place Crombez et quatre vers avenue Van Cutsem, sous une toiture brisée ponctuée de lucarne à fronton courbe et d'œil de bœuf en zinc. La façade est structurée par les bandeaux de pierre qui soulignent les niveaux et relient les appuis des baies rectangulaires. Un bel oriel surmonté d'un balcon anime la façade côté place Crombez. Vers l'avenue Van Cutsem, balustre aux allèges, bandeau de pierre et pilastres structurent les travées. Dans le prolongement de la façade, un jardin d'hivers occupe l'espace entre le corps de logis et les anciennes écuries aménagées en garages surmontés d'appartements. Les façades à rue sont dans le même esprit en parfaite harmonie avec la maison. Le jardin d'hiver s'ouvre sur la rue par une double porte de fer forgé ménagée dans une façade aveugle terminée par un entablement à balustres et encorbellement sous la toiture bombée en zinc qui enserme une verrière. A l'intérieur du jardin d'hiver, les murs sont couverts d'un enduit imitant des blocs réguliers jaunes à joints blancs. Ils sont rehaussés à plusieurs endroits de décors moulurés (pilastres, guirlandes, médaillons ; rosaces).

L'ensemble est surmonté d'une coque de bois couverte d'un décor de stuc blanc. Au centre du plafond plat, un lanterneau se compose de deux coupoles vitrées identiques. Ces coupoles de verres présentent des décors principalement de motifs géométriques et de deux médaillons se faisant face à face deux à deux ; deux hommes casqués dans le style empereurs et deux femmes dans le style des impératrices romaines). L'ensemble des coupoles est protégé par une solide verrière et une coque de bois couverte de zinc.

Un très bel et rare ancien ascenseur équipe encore la maison. La machinerie encore complète ne fonctionne plus. » ;

- est situé aux termes du PASH (cfr. <http://www.spge.be>) approuvé par Arrêté du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005, modifié depuis en zone d'assainissement collectif, égout existant ;

- n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation ;

- n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme de moins de deux ans;

- a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège Communal du :

- 14/08/1985 (dossier n° 74.742), à (...), en vue d'aménager l'immeuble ;

- 04/09/1989 (dossier n° 76.264), à (...), pour les châssis ;

- 13/07/2001 (dossier n° PU01/02/337), à (...), en vue de renouveler les menuiseries ;

En ce qui concerne l'accès du bien à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante : ces

renseignements ne seront fournis qu'après consultation des impétrants et des services « Voirie » sur base d'un dossier de certificat d'urbanisme n° 2 ;

- est soumis aux dispositions du plan d'alignement du susdit règlement des Centres Anciens ;

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

- n'a pas fait l'objet d'un Arrêté le déclarant inhabitable ;

- s'agissant d'un immeuble à appartements, il est à signaler que lors de remplacement de menuiseries (portes, fenêtres ...) et/ou travaux d'entretien, ceux-ci seront traités avec un souci d'ensemble et que chacun de ces éléments seront de même tonalité et de même facture et en accord avec la copropriété ;

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

Il est à noter que la cartographie de l'état des sols est mise à jour de façon continue et que l'information ci-dessus a été vérifiée le jour de la rédaction de ce courrier, en date du 15 décembre 2023.

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale de constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les intercommunales concernées.

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

L'état hypothécaire reprend également ce qui suit :

EST CLASSE COMME MONUMENT EN RAISON DE SA VALEUR HISTORIQUE ET ARTISTIQUE LE JARDIN D'HIVER (INTERIEURS, PORTES, TOITURES)

Il est renvoyé vers les liens suivants pour plus d'information à ce sujet :
[https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php?thema=bc_pat&det](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php?thema=bc_pat&details=57081-CLT-0268-01)

[ails=57081-CLT-0268-01](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_ipic/index.php/fiche/index?codeInt=57081-INV-1793-01)
[https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_ipic/index.php/fiche/index?codeInt=](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_ipic/index.php/fiche/index?codeInt=57081-INV-1793-01)

57081-INV-1793-01
Une copie de l'arrêté de classement est disponible sur l'annonce Biddit.

Par son mail du 15 avril 2024, le service infraction de la commune de Tournai nous a signalé ce qui suit pour les unités de l'avenue Van Cutsem :

« Je me permets de vous revenir concernant le bien sis à l'Avenue Van Cutsem, 5 à Tournai et pour lequel nous avons ouvert un dossier d'infraction pour la suspicion de créations de logements sans autorisation.

*Il s'avère que par l'intermédiaire de ***, nous avons obtenu de la société gestionnaire de réseau ORES, une attestation prouvant l'existence de plusieurs compteurs électriques avant 1994.*

L'infraction urbanistique que nous avons constituée est donc levée.

Il restera aux propriétaires de l'immeuble à obtenir un avis favorable de prévention incendie de la zone de secours ».

Par son mail du 25 septembre 2024, le service infraction de la commune de Tournai nous a signalé ce qui suit pour les unités de la Place Crombez :

« Il résulte de la visite que les deux studios dans les combles sont en infraction tant du point de vue de l'urbanisme que du permis de location.

D'après les constatations réalisées, la situation n'est pas régularisable. Il faudrait soit revenir à des combles soit solliciter un permis d'urbanisme pour l'aménagement d'un seul logement ».

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la régularisation de la situation, sans recours contre le vendeur.

Le notaire soussigné a demandé l'actualisation des renseignements urbanistiques au service urbanisme de la ville de Tournai ; ceux-ci seront disponibles sur le site de vente online Biddit avant le début des enchères.

A l'exception de ce qui est repris ci-dessus, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement territorial et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

Le notaire soussigné rappelle en outre que :

- 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 d'urbanisme.
- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement territorial ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées en contravention des prescriptions et règlement communaux, du service de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes ou navigables, etc...).

Le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en

surplus de la recherche urbanistique, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de leur construction, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune auquel il(s) peut(vent) demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction des immeubles jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien vendu en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

L'adjudicataire sera seul responsable de son projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

11) Aléa d'inondation

Le bien vendu ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

En tout état de cause, l'adjudication n'est pas conditionnée à l'exactitude du renseignement ci-avant (notamment dans le cas où celui-ci s'avérerait inexact ou incomplet).

12) Natura 2000

Pas d'application.

13) Seveso

Pas d'application.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire 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 biens inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

Primes

Informations destinées à l'adjudicataire

L'adjudicataire est informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants : Primes énergie Wallonie ; Prime à la rénovation Wallonie.

Informations destinées au vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes : réhabilitation ; achat ; construction ; démolition ; restructuration ; création d'un logement conventionné.

Frais

Afin de compléter les conditions générales de vente, **pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), la participation forfaitaire est fixée à quarante pour cent (40 %).**

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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, comparaisse 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 € 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

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à

partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. 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 dixièmes 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 pourcent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00) ;

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) ;

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) ;

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (douze pour cent (12 %) pour la Région Flamande et douze virgule cinq dixièmes pour cent (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 Taxe sur la Valeur Ajoutée 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 Taxe sur la Valeur Ajoutée due.

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente.

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

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

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

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

C. Les définitions

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

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

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.

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

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

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

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

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

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

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par

laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

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

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

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

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

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

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

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

Election de domicile

Pour les suites des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif.

Certificat d'Etat Civil

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité et leur comparution sur base notamment de leur carte d'identité et/ou registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, les notaires soussignés certifient relativement aux parties à l'acte les noms, prénoms, lieu et date de naissance, domicile et numéro de registre national sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage et/ou carte d'identité.

Droit d'écriture

Droit de cinquante euros (50,00 EUR), payé sur déclaration par le notaire De Vos instrumentant.

DONT PROCES-VERBAL, établi en l'étude du notaire De Vos, à Leuze-en-Hainaut, à la date précitée.

Après lecture intégrale, le présent acte est signé par nous, Notaire.