Rép : 2026 / 4231

Dos : 4550/25/AJ-MVW

Cahier des charges BIDDIT

Enregistré à

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le **vingt-neuf octobre**

Par devant, **Georges LOCHET**, Notaire de résidence à Fauvillers.

ONT COMPARU

À la requête et en présence de la personne ci-après désignée sous le titre « Identité du vendeur ».

Avons dressé comme suit les 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 onlines ;
C. Les définitions ;
D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

L'adjudication est faite suivant les charges, clauses et conditions particulières reprises ci-après :

1. Spécifications relatives aux biens vendus

Identité du vendeur :

On omet.

Ci-après dénommé invariablement « Le vendeur ».

Désignation du bien :

VILLE D'ARLON-SEPTIEME DIVISION-TOERNICH

- Une maison sur et avec terrain sise rue de Buvange 6 cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro **0123BP0000** pour une contenance de trois ares (03a).

Revenu cadastral non indexé : 371 euros.

- Une maison sur et avec terrain sise rue de Buvange 8 cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro **0120AP0000** pour une contenance d'un are quarante-huit centiares (01a48ca).

Revenu cadastral non indexé : 329 euros.

- Un jardin sis au lieu-dit « Udange » cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro **0083AP0000** pour une superficie de quatorze ares six centiares (14a06ca).

Revenu cadastral non indexé : 7 euros.

Ci-après dénommés invariablement « Le bien ».

Origine de propriété :

On omet.

2. Désignation du lot

LOT UNIQUE composé de :

VILLE D'ARLON-SEPTIEME DIVISION-TOERNICH

- Une maison sur et avec terrain sise rue de Buvange 6 cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro **0123BP0000** pour une contenance de trois ares (03a).

Revenu cadastral non indexé : 371 euros.

- Une maison sur et avec terrain sise rue de Buvange 8 cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro **0120AP0000** pour une contenance d'un are quarante-huit centiares (01a48ca).

Revenu cadastral non indexé : 329 euros.

- Un jardin sis au lieu-dit « Udange » cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro **0083AP0000** pour une superficie de quatorze ares six centiares (14a06ca).

Revenu cadastral non indexé : 7 euros.

3. Autorisation

On omet.

4. Enchères, mise à prix, adjudication et visites

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est **le jeudi 10 décembre 2026 à 11 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le vendredi 18 décembre 2026 à 11 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à cent vingt-deux mille cinq cents euros (122.500,00 EUR).

Prime

Le requérant décide de déroger à la loi en n'appliquant pas le système de prime à la présente vente.

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 (2.000,00 EUR) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude **le mercredi 23 décembre 2026 à 14 heures**.

L'attention de l'adjudicataire est donc attirée sur la circonstance qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'étude du Notaire soussigné aux date et heure indiqués ci-dessus, sauf à prendre des dispositions préalables (par exemple : signature d'une procuration).

Visites

Les visites seront effectuées par l'étude du Notaire soussigné.

Les visites se feront **exclusivement sur rendez-vous** pris au préalable à l'étude.

Le Notaire se réserve le droit de modifier les horaires et/ou jours de visite et le droit d'organiser des visites supplémentaires.

5. Situation hypothécaire – Privilégiée

Le vendeur déclare que le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques, actions résolutoires, ainsi que de toutes transcriptions de commandement et/ou de saisies.

Le vendeur déclare ne pas avoir consenti de mandat hypothécaire pour le bien objet des présentes.

6. Etat du bien – Absence de garantie – Vices – Contenance

Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouve au jour de l'adjudication.

Le bien est vendu sans garantie de conformité aux normes de sécurité existantes, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, du sol ou du sous-sol, que ces divers vices soient apparents ou cachés, vétusté ou autre cause.

Sans que cette affirmation puisse entrainer un quelconque recours de la part de l'adjudicataire envers le vendeur, compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe aucun vice caché, en ce compris de mérule ou d'amiante.

Il est précisé que dans les actes par autorité de justice, il n'y a pas de garantie de vices cachés mais bien une garantie d'éviction ; le cédant assure au cessionnaire une possession normale et paisible de l'immeuble.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé qu'à la connaissance des vendeurs, aucune analyse relative à la présence d'amiante n'a été réalisée, et que dès lors, la présence d'amiante dans le bâtiment et/ou ses annexes (en ce compris les éventuels garages et/ou abris) ou installation de chauffage n'est pas exclue. De plus, l'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que l'utilisation d'amiante dans les matériaux de construction n'a été interdite par arrêté royal que le 3 février 1998. Dès lors, l'adjudicataire se déclare parfaitement informé qu'au vu de l'âge de la construction et du fait que le vendeur n'a pas érigé ou fait ériger le bâtiment, le bien est susceptible de contenir des matériaux contenant de

l'amiante (isolation de tuyaux de chauffage, ardoises de toiture type « Eternit » ou autres éléments non déterminés) et qu'il ne peut être garanti que cette construction ne renferme aucuns matériaux contenant de l'amiante.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle d'un problème de ce genre s'il devait se révéler à l'avenir, sans recours contre le vendeur ou contre le Notaire instrumentant.

Le bien est vendu sans garantie de limites ou de contenance, même si la différence entre la contenance indiquée et la contenance réelle excédait le vingtième.

7. Servitude – Mitoyenneté

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives ou passives, connues ou non connues, apparentes et non-apparentes ainsi que tous les droits et obligations réels attachés au bien, sans recours contre le vendeur mais sans que cette clause puisse conférer à des tiers plus de droits qu'il en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude et que son titre de propriété ne révèle l'existence d'aucune servitude.

Le bien est vendu sans garantie de mitoyenneté des murs, haies, clôture et fossés séparatifs.

8. Propriété – Jouissance

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

Le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation et de tout droit de jouissance.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires y compris la quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours arrêtée au jour de l'adjudication, 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.

9. Précompte immobilier – Taxes

L'adjudicataire paiera et supportera, pro rata temporis, 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 les résidences secondaires, sur les immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

10. Risques- Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive.

Dès le moment où l'adjudication devient définitive, l'adjudicataire fera donc son affaire personnelle des assurances (incendies et périls connexes) relatives au bien.

11. Aménagement du territoire

Informations émanant du courrier de la Commune

Les informations suivantes sont fournies sur base du courrier reçu de la Commune d'Arlon le 18 novembre 2025.

L'adjudicataire pourra consulter une copie de ce courrier via le site www.biddit.be.

- le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur du sud Luxembourg.

- soumission du bien à l'application d'un guide régional d'urbanisme : le bien est soumis au guide régional d'urbanisme relatif à l'accès aux personnes à mobilité réduite et aux enseignes et dispositifs de publicité.

- situation du bien par rapport à un projet de plan de secteur : Néant ;

- situation du bien au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation :

* le bien est situé dans le périmètre du guide communal d'urbanisme (ancien règlement communal d'urbanisme).

* le bien est situé dans le schéma de Développement communal.

- soumission du bien à un droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation : Néant.

Permis

Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'un permis d'urbanisation, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme, d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme qui datent de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine valables.

Division

Le vendeur déclare ne pas être propriétaire d'une parcelle joignant le bien présentement vendu.

Infraction urbanistique

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, le vendeur déclare ne pas avoir réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er,

1, 2° ou 7° du CoDT, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

Le vendeur déclare, à sa connaissance, que le bien vendu a été réalisé de manière conforme aux lois et règlements applicables au moment de l'exécution desdits travaux et au permis délivré et ses annexes en application de ces mêmes lois et règlements et qu'il a obtenu toutes les autorisations requises pour les travaux qu'il a personnellement exécutés ou fait exécuter dans le bien.

Le vendeur déclare n'avoir à signaler aucun élément de nature à porter directement atteinte à la valorisation apparente de l'immeuble (situation existante).

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait faire, depuis qu'il est propriétaire du bien, des travaux nécessitant l'obtention d'un permis.

Informations générales

Le Notaire soussigné informe :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourrait peser en premier lieu sur le vendeur, le Notaire a attiré l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et la nécessité de vérifier personnellement, en surplus de la recherche urbanistique qui a été réalisée, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétente ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués auprès des services urbanistiques de la Commune; tout comme l'importance de vérifier personnellement si l'affectation et la destination future du bien vendu qu'il entend donner à celui-ci sont conformes à la législation en vigueur.

Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare, à sa connaissance, que le bien est :

- Concerné par la carte archéologique ;
- Concerné par une amélioration du chemin d'intérêt commun numéro 2 en date du 18 février 1955 (numéro 123B)

Le vendeur déclare, à sa connaissance et à l'exception de ce qui est dit ci-avant, que le bien n'est pas :

a) situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de

rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT ;

b) inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;

c) visé par une procédure de classement ou classés au sens du Code wallon du Patrimoine ;

d) situé dans une zone de protection du même Code ;

e) visé à la carte archéologique au sens du même Code ;

f) repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine ;

g) exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;

h) situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;

i) équipé d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT ;

j) repris dans un plan relatif à l'habitat permanent.

Equipement du bien

Le vendeur déclare que le bien bénéficie d'un accès au réseau d'égouttage public (zone d'assainissement collectif) et bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Cession de permis

Le présent acte emporte cession des permis, autorisations et déclarations éventuels relatifs au bien vendu.

12. Environnement

Attestation de sol

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 22 septembre 2025 renouvelé le 08 septembre 2026 énonce, pour chaque parcelle, ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur 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. Information circonstanciée

Le vendeur 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).

D. Renonciation à nullité

L'adjudicataire reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la vente.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le Notaire soussigné d'authentifier la cession.

Citerne à mazout – Citerne à gaz

Le vendeur déclare que le numéro 6 est équipé d'une citerne à mazout de moins de 3000 litres.

Le numéro 8 n'est pas équipé d'un système de chauffage en tant que tel.

Permis d'environnement – Classe 3

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3. Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

13. Sécurité du logement – Bâtiment

Dossier d'intervention ultérieur

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de tel dossier. L'adjudicataire sera avisé de la nécessité de constituer à l'avenir un tel dossier s'il effectue des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

Certificat de performance énergétique du bâtiment

Pour le numéro 6

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes, a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de code unique 20260708020970 établi par BOURGUIGNON Thomas, certificateur PEB agréé, le 08 juillet 2026.

Les indicateurs de performance énergétique sont les suivants :

- Classe énergétique : F
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m² par an : pour 491 kWh/m²/an.

Ce certificat sera remis au jour de l'adjudication.

L'adjudicataire pourra consulter une copie de ce certificat via le site www.biddit.be.

Pour le numéro 8

Par courrier du 17 août 2026, la Service public de Wallonie, Département de l'Energie et du Bâtiment durable a octroyé au vendeur une dispense d'établissement de certificat PEB.

Ce courrier sera remis au jour de l'adjudication.

L'adjudicataire pourra consulter une copie de ce courrier via le site www.biddit.be.

Procès-verbal d'installation électrique

Pour le numéro 6

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 08 juillet 2026 dressés par CERTINERGIE ASBL il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de **18 mois à compter de l'adjudication définitive**, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'adjudicataire sera informé par le Notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. Un exemplaire du procès-verbal sera remis à l'adjudicataire au jour de l'adjudication.

Pour le surplus, les parties déclarent avoir été suffisamment informées par le Notaire soussigné de leurs droits et obligations résultant de la réglementation applicable aux installations électriques domestiques.

L'adjudicataire pourra consulter une copie de ce certificat via le site www.biddit.be.

Pour le numéro 8

La partie venderesse déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de la sous-section 8.4.2.1. du Livre 1er du Règlement Général sur les Installations Electriques du 08 septembre 2019 (R.G.I.E.), étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1er octobre 1981 ou ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1er octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1er octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

L'installation électrique devant être rénovée entièrement, le vendeur n'a pas fait faire exécuter de visite de contrôle dans le sens de la sous-section 8.4.2.2. du Livre 1er du R.G.I.E.

L’adjudicataire déclare avoir été parfaitement informé de son obligation de signifier, par écrit, la rénovation complète de l’installation électrique à la Direction générale de l’Énergie, Division Infrastructure à 1000 Bruxelles, Bouleverd du Roi Albert II, 16, North Gate III.

Il déclare par ailleurs savoir que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service que postérieurement à l’établissement d’un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

Détecteur incendie

L’attention des parties est attirée sur les dispositions du Code wallon du Logement. L’adjudicataire fera son affaire personnelle du placement des détecteurs incendie.

Compteurs

L'adjudicataire fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, électricité, téléphone etc.) pouvant exister.

En ce qui concerne les fournitures d'eaux, il est rappelé que conformément au règlement de la Société Wallonne des Distributions d'eau, le vendeur et l’adjudicataire sont tenus de signaler, dans les huit jours à compter de l’entrée en jouissance, l'index de consommation, soit eux-mêmes soit par un agent de ladite société. A défaut de ce faire, ils seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Les conduites et compteurs d'eau et d'électricité dont la propriété serait établie dans le chef de tiers ne sont pas compris dans la présente vente mais resteront la propriété des compagnies intéressées.

Permis de location

Après avoir été informé des conditions d’application des règles du permis de location, le vendeur déclare que le bien vendu n’est pas concerné par un permis de location.

CICC

Le Notaire soussigné invite l’adjudicataire à se rendre sur le site https://www.klim-cicc.be/ afin de vérifier, préalablement à tous travaux qu’il souhaiterait effectuer sur le bien, si lesdits travaux peuvent être effectués sans risque compte-tenu des éventuelles emprises que les sociétés gestionnaires de réseau ou autres détiendraient sur le bien ou à proximité.

Logement inoccupé

Le vendeur déclare que le bien n’a pas fait l’objet d’un procès-verbal de constat de logement inoccupé.

14. Déclarations du vendeur

Aléa d’inondation – Ruissellement

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation ni dans une zone à risque d'inondation par ruissellement ; les parcelles 120A et 123B sont néanmoins situées à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré.

Panneaux photovoltaïques – Panneaux publicitaires – Panneaux solaires

Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques ou de panneaux solaires.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'un contrat particulier qui devrait être poursuivi par l'adjudicataire, telle qu'une convention de location d'emplacement publicitaire ou de livraison de gaz.

Primes

Le vendeur déclare n'avoir bénéficié d'aucune prime de la Région wallonne en matière d'aide aux personnes physiques en matière de logement (réhabilitation, achat, construction, démolition, restructuration, création de logement conventionné)

L'adjudicataire sera informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune.

Option d'achat – Droit de préemption – Droit de préférence – Litige

Le vendeur déclare qu'il n'a concédé aucune option d'achat, aucun droit de préemption légal ou conventionnel ou de préférence et que le bien ne fait l'objet d'aucun droit de réméré.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'y a aucun litige en cours relatif au bien vendu, pour quelque cause que ce soit (troubles de voisinage, infraction urbanistique, etc.).

L'adjudication est, le cas échéant, soumise à l'exercice éventuel du ou des droit(s) de préemption ou de préférence par toute personne à laquelle pareil(s) droits serai(en)t reconnu(s) par la loi ou une convention, pour autant qu'ils soient opposables.

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 conditions de la vente.

Responsabilité décennale – Assurance entreprise – Subrogation

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la responsabilité décennale à ses frais et charges dans la mesure où le paiement en est exigé à compter des présentes.

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

Gage

Le vendeur déclare, présentement, que tous les éventuels 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.

Révision revenu cadastral

Le vendeur déclare que le revenu cadastral du bien vendu n'est pas en cours de révision et qu'il n'a effectué aucuns travaux susceptibles d'entraîner une telle révision.

CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les parties sont informées que dans ce cas, la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

15. Prix – Frais – Intérêts de retard – Porte-fort – Réduction des droits d'enregistrement

Prix

Contrairement à ce qui est stipulé dans les conditions générales ci-dessous, toute condition suspensive sous laquelle l'adjudication est soumise suspendent le délai pour le paiement du prix. De sorte que l'adjudicataire devra payer le prix endéans les six semaines à dater du jour où l'adjudication devient définitive.

Frais

Les frais d'élection de command et de ratification d'une acquisition faite par porte-fort incombant à l'adjudicataire sont fixés forfaitairement à trois cents euros (300,00 €), taxe sur la valeur ajoutée comprise.

Aucun frais de mesurage n'a été réalisé.

Intérêts

Le taux d'intérêt de retard dont question à l'article 27 des conditions générales est fixé à sept pour cent l'an (7%).

Porte-fort

Complémentairement à l'article 20 des conditions générales stipulées ci-dessous, l'adjudicataire qui déclarerait avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel il déclarerait se porter fort devra rapporter au Notaire, dans la forme authentique, la ratification de ce tiers dans les cinq jours ouvrables suivant l'adjudication, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec la personne pour laquelle il s'est porté fort de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que la ratification de cette personne ni aucune autre raison puissent l'en décharger.

Réduction des droits d'enregistrement

Afin d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement, comme déterminé à 44bis du Code des Droits d'Enregistrement, l'adjudicataire se déclare avisé des conditions à respecter à savoir :

- qu'aucun adjudicataire n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et que les adjudicataires (si plusieurs) ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation à l'exception de l'immeuble qu'il(s) s'engage(nt) à céder à titre onéreux ou à titre gratuit en totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ;
- Que l'adjudicataire ou les adjudicataire doivent s'engager à établir sa/leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai de trois ans la date de l'adjudication.
- Que l'adjudicataire ou les adjudicataires doivent s'engager à maintenir sa/leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de sa/leur résidence principale dans le bien acquis.

Dans le cadre de la présente vente, il est précisé **qu'à défaut de destiner l'ensemble** du bien acquis **(numéro 6 et 8) à sa domiciliation, une ventilation** pro fisco devra être effectuée et **les droits d'enregistrement réduits seront limités au bien dans lequel l'adjudicataire établira sa résidence principale.**

Déclaration sur l'honneur relative au tarif avantageux pour l'achat d'une habitation propre unique

Afin d'obtenir le tarif avantageux comme déterminé à l'article 17.82 de l'annexe de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, l'adjudicataire se déclaré avisé des conditions à respecter, savoir :

1° Qu'il ne possède à ce jour, ni en Belgique, ni à l'étranger, d'autres biens immobiliers ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit, destinés à l'habitation ou non, y compris des droits de pleine ou nue-propriété, d'usufruit, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie.

2° Qu'il occupera la maison acquise par le présent acte comme son habitation propre unique et qu'il y fixera son domicile légal au plus tard dans l'année à compter de la date du présent acte.

L'adjudicataire reconnait avoir été informé que s'il ne fixe pas son domicile légal dans la maison susmentionnée avant la date d'échéance d'un an, il ne pourra pas bénéficier du tarif réduit Kbis fixé à l'article 17.82 de l'annexe de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, et qu'il sera tenu de verser au notaire instrumentant endéans le mois à dater de l'échéance précitée la différence entre l'honoraire qu'il a payé et l'honoraire qu'il aurait dû payer en application du barème K.

Condition suspensive de l'obtention d'un financement

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système génèrera 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.

7. 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.

8. 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.

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

10. Mise à prix et prime

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

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

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

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

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. Déclaration de command

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

18. Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du Notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre

de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

19. 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).

20. 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.

21. Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

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

- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€

200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€

750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire, 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.

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.

22. 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.

23. 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.

24. 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 consignant en l'étude du Notaire soussigné une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

- Dès que le Notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le Notaire met en demeure dans un

délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- 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'adjudicataire défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la masse.

L'adjudicataire 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'adjudicataire définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

Saisie-exécution immobilière

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

25. 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.

26. 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.

DÉFINITIONS

Pour l'application des présentes conditions de la vente, on entend par :

- 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.

DROIT D'ÉCRITURE

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

DISPOSITIONS FINALES

a. Le Notaire soussigné certifie au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels que mentionnés ci-avant.

b. Le comparant déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts ;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire ;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite ;

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé en l'Etude, date du dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi y compris les modifications apportées au projet d'acte, et partiellement des autres dispositions, les parties ou leur représentant ont signé, ainsi que Nous, Notaire.