

« Notaires associés ACTALEX geassocieerde notarissen » SRL
Boulevard d'Herseaux 1 à 7711 Mouscron (Dottignies)
Numéro d'entreprise 0767.666.116

Chaussée de Lille, 7522 Hertain

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

N°20242449

Dossier 2232060-01.

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-huit juillet.

Je soussigné, Maître **Benoit CLOET**, notaire à la résidence de Mouscron, exerçant ma fonction dans la Société à Responsabilité Limitée « Notaires associés ACTALEX geassocieerde notarissen » ayant son siège à 7711 Mouscron (Dottignies), Boulevard d'Herseaux, 1, En l'étude à Mouscron,
(...)

Procède (...),

A l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

E X P O S O N S .

(...)

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

A.CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Etude des notaires associés ACTALEX geassocieerde notarissen, située à 7711 Mouscron (Dottignies), Boulevard d'Herseaux, 1, RPM Tournai 0767.666.116.

Téléphone : 056/56.20.40 (ligne générale, accessible du lundi au jeudi de 8h30 à 18h00 et le vendredi de 8h30 à 16h00).

Fax : 056/33.24.56.

Email : benoit.cloet@actalex.be

dorothee.truye@actalex.be

Site Web : <https://www.actalex.be>

Identité du propriétaire

(...)

Identité du poursuivant

(...)

Description du bien - Origine de propriété

D E S I G N A T I O N D U B I E N

VILLE DE TOURNAI - vingt-huitième division - Hertain

Une parcelle de terrain, sise chaussée de Lille, cadastrée selon titre section A, numéro 126F et selon matrice cadastrale de moins d'un an section A, numéro 126F P0000, pour une superficie de dix ares onze centiares (10a 11ca).

RC: onze euros (€ 11,00)

PLAN DE MESURAGE

Le bien vendu figure sous le LOT 2 au plan de mesurage dressé par le géomètre-expert immobilier Christian GEORGE, à Mouscron, en date du 06 avril 1999, lequel plan est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Michel TULIPPE-HECQ, à Tournai (Templeuve), en date du 17 mai 1999, transcrit au Bureau des Hypothèques de Tournai, le 27 mai suivant, sous la référence 42-T-27/05/1999-08180.

LOTISSEMENT

Le bien prédécrit fait partie sous le lot numéro 2 du lotissement approuvé par le Fonctionnaire délégué aux termes d'un arrêté daté du 09 septembre 1998, référence F0313/57081/LCP/98.1.

L'acte de division de ce lotissement, aussi appelé acte de base, a été reçu par le notaire Michel TULIPPE-HECQ, à Tournai (Templeuve), le 17 mai 1999, transcrit au Bureau des Hypothèques de Tournai, le 27 mai suivant, sous la référence 42-T-27/05/1999-08180.

L'adjudicataire est tenu de prendre connaissance de cet acte de division ainsi que du cahier des charges du lotissement, des dispositions du permis de lotir et du plan de lotissement.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations qui pourraient en résulter.

Il en fera son affaire personnelle et s'oblige solidairement et indivisiblement avec ses héritiers et ayants-droit à l'exécuter dans tous ses termes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

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 propriété trentenaire

(...)

Terminologie utilisée

Le notaire instrumentant la présente vente attire l'attention du ou des adjudicataire(s) sur le fait que les clauses ci-après sont écrites en mentionnant « l'adjudicataire » pour la facilité, mais que ces clauses s'appliquent de la même façon à un ou plusieurs adjudicataires sans qu'il soit besoin de le préciser ou de le rappeler à chaque mention.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR).

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille euros**. Cela signifie qu'une enchère de minimum 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 **mercredi 02 octobre 2024** à 12 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 10 octobre 2024 (+8jours calendriers)** à 12 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **mardi 15 octobre**

2024 (+10 jours ouvrables maximum) à 18h30 heures.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite au moins dans les quatre semaines qui précèdent le jour et l'heure du début des enchères :

- Par une inscription avec photos sur le site internet de la Maison du Notariat de Mons www.immo.notaire.be et sur le site [immoweb](http://immoweb.be) ;
- Par une affiche mentionnant le nom du notaire instrumentant placardée sur l'immeuble.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs **tous les jours de la semaine.**

La visite se fait sous l'entière responsabilité des candidats acquéreurs.

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

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 de propriété

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

Transfert des risques

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

Jouissance - Occupation

Le bien est actuellement occupé par Madame Louise DUPLAT-DELCOURT, domiciliée chaussée de Lille, 42 à 7522 HERTAIN au titre de « Convention de prêt à usage gratuit ».

Une copie de cette convention sera remise à l'adjudicataire à première demande.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant de cette occupation renseignée dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu

de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

L'adjudicataire sera dès lors tenu de respecter ladite convention en cours et les règles légales pour y mettre fin. L'adjudicataire fera de la libre occupation du bien prédécrit son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.

Garantie - Etat - Dégâts du sol et du sous-sol
- Servitudes

Le bien est vendu sans garantie de troubles et d'éviction.

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 garanties de vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description du bien et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

Le ou les adjudicataires seront censés avoir préalablement visité et vérifié le bien exposé en vente et le prendront tels qu'il appartient au propriétaire, sans garantie pour les constructions qui pourraient avoir été élevées contrairement aux lois, usages et règlements et sans qu'ils puissent prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix à raison des dégradations, réparations, malfaçons, vices de construction, fussent-ils même cachés, sans garantie de contenance même si elle excédait un/vingtième, et avec toutes leurs servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, libre à l'adjudicataire ou aux adjudicataires à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans aucune intervention du propriétaire, ni recours contre lui.

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

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

Le ou les adjudicataires seront subrogés dans les droits et obligations du propriétaire pour le règlement éventuel des mitoyennetés vers les voisins, et pour la

garantie décennale éventuelle.

L'examen des titres de propriété du bien vendu mentionne les éléments suivants au sujet des servitudes :

« **ACTE DE DIVISION (lotissement)**.

Le donataire déclare avoir une parfaite connaissance de l'acte de division dressé par le notaire Michel TULIPPE-HECQ en date du dix-sept mai mil neuf cent nonante-neuf.

Le donataire est subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans ledit acte de division se rapportant au bien présentement vendu et comprenant le plan de lotissement, le permis de lotir numéro 93/1, les conditions et charges imposées par le permis de lotir ainsi que les dispositions urbanistiques.

Le donataire déclare être en possession d'une copie conforme de cet acte de division qui, en conséquence, est censé être reproduit dans toute sa teneur.

Le donataire s'engage à s'y soumettre et ce, tant pour lui-même que pour ses ayants cause.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet le bien ci-dessus, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de division et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent. »

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Abonnements eau, gaz, électricité

Sans objet.

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge des propriétaire pour l'année en cours.

Droit de préemption - Droit de préemption de l'Office Wallon de Développement Rural - Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge 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.

Les requérants déclarent, qu'à leur connaissance, il existe à propos du bien, objet des présentes, :

- ***Un droit de préemption attribué à la Région Wallonne en application de l'article D.358 du code wallon de l'Agriculture***

Conformément à l'article D.358 du Code wallon de l'agriculture, le notaire instrumentant est tenu d'offrir ce droit de préemption au Service Public de Wallonie, Direction générale opérationnelle agriculture, ressources naturelles et environnement, Département de la ruralité et des Cours d'eau, Direction de l'Aménagement Foncier Rural, service extérieur de Mons, par voie électronique via le portail E-notariat.

Par mail du 08 décembre 2023, la région wallonne nous a informés qu'elle renonçait à exercer son droit de préemption.

Notification à l'Observatoire Foncier Agricole conformément à l'article D. 357 du Code wallon de l'Agriculture

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier agricole contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente, toute acquisition, tout échange, toute donation en pleine propriété, tout bail à ferme, tout état des lieux à annexer à un bail à ferme et tout apport à une personne morale, de biens immobiliers agricoles, les parties, interpellées par le notaire instrumentant déclarent que le bien objet des présentes :

- 1) n'est pas situé en zone agricole ;
- 2) est inscrit dans le SiGeC.

En conséquence de quoi, il sera procédé à la notification de la vente définitive du bien à

l'Observatoire foncier agricole par le notaire instrumentant.

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 du Code civil ancien.

L'assurance obligatoire quant à la responsabilité décennale dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci (c'est-à-dire des travaux immobiliers pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré après le 1er juillet 2018). L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire, rédacteur du présent acte, qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

Le requérant nous déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une assurance visée à l'article 3 de la loi du 31 mai 2017.

Dispositions administratives

1. Réservoir à mazout

Le notaire instrumentant rappelle aux parties comparantes que la législation en Région Wallonne prévoit que tout réservoir à mazout non-accessible et d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres devra être testé quant à son étanchéité, et équipé d'un système anti-débordement avant le premier janvier deux mille cinq.

Le titre de propriété de la partie saisie mentionne à ce propos qu'il n'y a pas de cuve à mazout dans le bien vendu.

2. Panneaux photovoltaïques

Le bien vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

3. Installations électriques

Sans objet.

4. Arrêté Royal concernant les chantiers temporaires ou mobiles

Aucune garantie ne peut être donnée à l'adjudicataire au sujet de l'existence éventuelle de travaux pour lesquels, depuis le premier mai deux mille un, un dossier d'intervention ultérieure afférent aux biens aurait dû être rédigé par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'adjudicataire s'oblige, en sa qualité de maître d'ouvrage, d'établir lors de tous travaux prévus par ledit Arrêté, un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U), lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage.

2° l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction.

3° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

5. Câbles et conduites

En date du 13 juin 2023, le notaire instrumentant a signalé la présente vente sur le site internet du « Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites », en abrégé « CICC », à savoir le site www.klim.cicc.be.

L'application web « CICC » a donné l'information suivante: « Propriétaires d'installations concernés par l'annonce : ORES, SWDE, IPALLE, PROXIMUS, SPW_MI ELECTROMECHANIQUE MONS, SPGE. »

Les sociétés précitées sont donc susceptibles de posséder des installations dans, sur ou à proximité du bien vendu. Le notaire instrumentant fait observer à l'adjudicataire qu'en cas de travaux, il y a lieu au besoin de contacter avant d'entamer les travaux les organismes précités.

6. Statut administratif et urbanistique

I. Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code de Développement Territorial (CoDTbis)

A. Information circonstanciée

Les requérants déclarent que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme – Établissement classé – Règles et permis

a. Normes

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : « **zone d'habitat à caractère rural** » ;
- le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme, dont question ci-après dans le courrier de la Ville de Tournai ;
- le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- le bien n'est pas visé par un schéma de développement pluricommunal, un projet de schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un guide communal d'urbanisme, un projet de guide communal d'urbanisme.
- Le bien est visé par un projet de schéma de Développement communal (SDC), dont question ci-après dans le courrier de la Ville de Tournai ;

b. Autorisations en vigueur

Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur, **à l'exception** d'un permis de lotir, non périmé, approuvé par le Fonctionnaire délégué aux termes d'un arrêté daté du 09 septembre 1998, référence F0313/57081/LCP/98.1.;

Permis d'environnement et d'exploitation et déclaration environnementale :

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

Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la ville de Tournai en date du 10 octobre 2022, lequel courrier stipule, 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 à caractère rural » laquelle est régie par l'article D.II.25 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 « quartier résidentiel villageois » ;
- 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) ;
- 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 sans contrainte 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 ;
- n'est pas visé par la carte archéologique au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019 ;
- n'est pas répertorié à l'inventaire régional du patrimoine (IPIC) au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019 ;
- est situé aux termes du PASH (cfr. <http://www.soge.be>) approuvé par Arrêté du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005, modifié depuis en zone d'assainissement collectif ;
- est situé dans le périmètre du permis d'urbanisation, non périmé, autorisé par le Collège Echevinal le 9/09/1998;
- n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme de moins de deux ans ;
- n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1983, à tout le moins au nom du propriétaire actuel ;

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 à front d'une voirie régionale (RN 07)11 est donc soumis aux dispositions d'alignement du ressort du Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle des Routes et des Bâtiments, Direction des Routes dont l'avis devra être sollicité pour tout acte d'urbanisme ;
- est soumis aux dispositions du plan d'alignement du susdit permis d'urbanisation ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent;

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 4 octobre 2022. »

c. Déclarations :

Le requérant déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien prédécrit aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, al. 1er à 3 du Code de Développement Territorial (en abrégé CoDTbis) et le cas échéant, ceux visés aux articles D.IV.4, al.4 et D.IV.1, §2, alinéa 1er dudit Code.

Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDTbis de sorte qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi.

Sur interpellation du notaire instrumentant, le requérant déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis que le propriétaire a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, il déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans le titre de propriété du propriétaire.

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

d. Documents d'information

Il est en outre rappelé :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de Développement Territorial (en abrégé CoDTbis) et le cas échéant, ceux visés aux articles D.IV.4, al.4 et D.IV.1, §2, alinéa 1er dudit Code, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

e. Documents d'information

Le bien ne fait ni l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 ni l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2.

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

Le bien prédécrit :

- n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni

par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

- n'est pas repris dans un périmètre de préemption arrêté par le Gouvernement wallon visé aux articles D.VI.17 à D.VI.33 du CoDTbis ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un site à réaménager déterminé par arrêté du Gouvernement wallon ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- n'est pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application des articles D.II.31, §2 et D.II.57 du CoDTbis et plus généralement, soient repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDTbis susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

3. Protection du patrimoine – Monuments et sites

Le bien prédécrit n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 15 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 20 du même Code, zone de protection visée à l'article 21 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 13 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...).

4. Zones à risque

Le bien prédécrit :

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

Le Notaire informe l'adjudicataire qu'en vertu des articles 123 à 126 de la loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre relatifs à l'assurance contre les catastrophes naturelles en ce qui concerne des risques simples, l'assurance incendie couvre automatiquement le dommage causé

par des catastrophes naturelles comme les tremblements de terre et les inondations.

Toutefois, la loi prévoit la possibilité, pour l'assureur, d'exclure certains biens strictement énumérés de la couverture, c'est à dire les biens qui sont construits dans des zones à risques que le Roi détermine.

La délimitation des zones à risque a déjà été fixée par l'arrêté royal du 20 septembre 2017 modifiant l'arrêté royal du 28 février 2007, publié au Moniteur Belge du 22 décembre 2017 et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

L'article 129 de ladite loi définit les zones à risques dans le cadre de la couverture du risque d'inondation comme suit: « les endroits qui ont été ou peuvent être exposés à des inondations répétitives et importantes ».

En vertu de cet article, le contrat d'assurance peut ainsi exclure la couverture contre l'inondation dans le cas où les dégâts sont causés par des inondations:

- ✓ à des bâtiments neufs situés dans des zones à risque délimitées, c'est à dire en cas de dommage à un bâtiment, à une partie de bâtiment ou le contenu du bâtiment qui ont été construits plus de 18 mois après la date de publication au Moniteur Belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au paragraphe 2 du même article 129.
- ✓ aux extensions au sol des biens existants avant la date de classement visée au premier alinéa.

Cette dérogation n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre.

Le notaire instrumentant informe l'adjudicataire sur le fait que suite aux courriers de demande d'informations adressée par le notaire instrumentant à la commune d'Estaimpuis, cette dernière lui a pas signalé que les biens sont repris dans une zone à faible risque visée à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre. Le notaire instrumentant déclare par ailleurs que suivant les données fournies par la Région Wallonne (<http://geoapps.wallonie.be/inondations>), il n'y a pas de risque d'inondation par débordement de cours d'eau connu pour le bien.

5. État du sol – information – garantie

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » dont les dispositions sont entrées en vigueur le 01/01/2019 et en vertu duquel

toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire - cédant ou cessionnaire - ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Ce Décret fait également reposer sur le notaire des obligations telles que visées à l'article 31 de ce décret, à savoir l'obligation de consulter préalablement à la cession, la banque de données de l'état des sols (B.D.E.S.), d'obtenir la délivrance d'un extrait conforme et d'insérer dans l'acte de cession certaines mentions et déclarations obligatoires visées à l'article 31, §2, du décret.

L'ensemble de ces mentions et déclarations sont reprises ci-dessous :

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 14 juin 2023, énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».
- L'adjudicataire ou son représentant est informé du contenu de l'extrait conforme, par la lecture des présentes, avant la séance d'adjudication.
- Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire ou son représentant sur le fait que la Banque de donnée de l'état des sols contient des informations en constante évolution.
Dès lors, les énonciations ci-avant mentionnées sont susceptibles d'être modifiées à l'avenir.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Sur base des informations disponibles, le notaire informe l'adjudicataire que les requérants ne semblent pas être titulaires des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon].

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Le notaire informe l'adjudicataire que **la destination actuelle** des biens est la suivante : « agricole ».

2) Portée

Que l'adjudicataire entende conserver cette destination ou entende assigner au bien un autre usage,

aucune garantie ne peut lui être donnée à propos de l'état du sol, ce que l'adjudicataire accepte expressément.

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. L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

D. Information circonstanciée

Le notaire informe l'adjudicataire qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

6. Patrimoine naturel

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

7. Certificat de performance énergétique

Sans objet.

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

L'adjudication ne sera pas soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les

contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

Article 11.

L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12.

Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, 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 :

o 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).

o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille**

euros) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à 10% de l'enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros).

Mise à prix et prime

Article 15.

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur bidit.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 (pour autant que de besoin), au notaire instrumentant (ainsi qu'aux collaborateurs du notaire) et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation et/ou la réduction de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient (et ce quel que soit le fondement juridique de la demande de radiation et/ou réduction, et notamment l'article 1653 du Code judiciaire ou l'article 92 de la Loi Hypothécaire), à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation, et ce sans conditions ni réserves.

Déguerpissement

Article 18.

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

Article 20.

L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

Article 21.

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

Caution

Article 22.

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23.

Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge

(article 4.98, al.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 du prix de vente et des frais.

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25.

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé.

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à:

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

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

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

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€

60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les

prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

Article 25bis.

Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais - **à charge de l'adjudicataire**

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

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

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

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

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

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des

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

Article 25ter.

Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions - **à charge du vendeur**

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

Article 27.

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

sera d'application.

Sanctions

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

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

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

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

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

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

1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

Article 29.

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions (ceci tant en vertu de l'article 1653 du Code judiciaire qu'en vertu de l'article 92 de la Loi hypothécaire), 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 . 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 adjudgé.
- **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.
- **La mise à prix** : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- **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.

Etat civil - Confirmation de l'identité

Le notaire soussigné certifie avoir vérifié l'identité du propriétaire aux présentes tel que ci-avant relaté, au vu des pièces officielles requises par la loi.

Droit d'écriture

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 euros) est perçu par le notaire soussigné et compris dans les frais d'acte de l'adjudicataire définitif.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Mouscron, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par la partie requérante, et moi-même, notaire.