

Dossier	Antenne Enr.	DE	Droit écr.	Annexe (O/N)	Répertoire
01-01-2850/004	Namur	50,00€	50,00€		33709

**Cahier des charges des clauses et conditions de vente publique
en ligne sur la plateforme notariale « Biddit.be »**

**5190 Jemeppe-sur-Sambre (Spy), Rue de la Sauvenière,54.
Vente publique**

Du 05 février 2024 et du 07 février 2024

L'an deux mil vingt-quatre

Le cinq février et le sept février

Nous, Maître **Jean TYTGAT**, notaire à la résidence de Jemeppe-sur-Sambre (SPY).

Dressons ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la **vente publique électronique** « online » sur « **Biddit.be** », des biens décrits ci-dessous.

Expose préalable

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions – générales et particulières - déterminées au présent acte, aux procès-verbaux d'adjudication et de quittance.

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.

A ce titre, le présent cahier des charges et conditions de la vente comprend des conditions spéciales qui sont susceptibles d'apporter des dérogations et/ou ajouts aux conditions générales.

Par ailleurs, les dispositions des conditions générales de vente, telles que reprises ci-dessous, qui s'écarteraient du « modèle » de conditions générales établi par la Fédération royale du notariat belge ou complèteraient celui-ci, sont réputées constituer des conditions spéciales et essentielles du présent cahier des charges.

Elles constituent pour l'essentiel en des précisions, adaptations ou compléments utiles ou nécessaires et sont de rigueur.

En conséquence, les dérogations, précisions, adaptations et compléments qui en résultent ne s'appliquent qu'aux ventes online sur « Biddit.be » auxquelles il est procédé par le notaire instrumentant.

En cas de contradiction entre les conditions générales du cahier des charges et les conditions spéciales, ces dernières primeront.

1/ REQUISITION – RECOURS À LA VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE

Sur instructions expresses des propriétaires-vendeurs ci-après identifiés le notaire instrumentant est requis de procéder à la vente volontaire des biens immobiliers ci-après décrits et à l'établissement des conditions de vente par le biais de « Biddit.be ».

2/ IDENTIFICATION DES PROPRIÉTAIRES

(...)

Les vendeurs déclarent :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer, à l'exception de (...), sous administration et de (...), dûment autorisées par justice ;
- ne pas avoir acquis le bien par donation ;
- être capable à l'exception de (...);
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire à l'exception de (...);

- d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens, sous les réserves ci-avant exprimées ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) qu'il n'a pas été radiée à la BCE ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'il n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.
- ne pas être un professionnel au sens du code de droit économique.

Les présentes conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

TABLE DES MATIÈRES

- A. Les **conditions spéciales** applicables à la vente, régie par le présent cahier des charges;
- B. Les **conditions générales** applicables à toute vente online ;
- C. Les **définitions** au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. **Procuration(s)**
- E. Les **dispositions finales**.

A. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE PUBLIQUE

Section I – INFORMATIONS PRATIQUES

COORDONNEES DE L'ETUDE TYTGAT

Téléphone : 071/78 50 81

Place de l'Eglise, 17

5190 Jemeppe-sur-Sambre (SPY)

Adresses électroniques :

Yasemin.kose.100743@belnot.be / jean.tytgat@belnot.be

I. DESCRIPTION DES BIENS

(Dénommé aux présentes « le bien » ou « les biens »)

COMMUNE DE JEMEPPE-SUR-SAMBRE, cinquième division, SPY (92119)

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue de la Sauvenière numéro 54, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section **D**, numéro **0572SP0000**, d'une superficie de quatorze ares dix centiares (14 a 10 ca).

Revenu cadastral non indexé : quatre cent onze euros (411,00 €).

Ci-après dénommé « **le(s) bien(s)** ».

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

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

Lorsque le bien vendu en est équipé, les éventuels canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau et d'électricité ou de tous services comparables, ne sont pas compris dans la vente.

II. ORIGINE DE PROPRIETE

(...) L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété ci-avant et ne pourra exiger d'autre titre, qu'une expédition des présentes.

III. MISE A PRIX

La mise à prix pour le bien s'élève à **cent trente-cinq mille euros (135.000 €)**

IV. DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

- Le jour et l'heure du **début** des enchères est le **11 mars 2024 à 13 heures.**
- Le jour et l'heure de la **clôture** des enchères est le **19 mars 2024 à 13 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.

V. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du Notaire instrumentant et sauf retrait de tout ou partie des biens exposés en vente, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue et agréée par le vendeur, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Jean TYTGAT soussigné, au plus tard endéans les dix jours ouvrables suivant le jour et l'heure de clôture des enchères.

A titre indicatif et sous réserve de modification nécessaire, sont déjà retenus, le **22 mars 2024 à 15 heures .**

L'adjudicataire veillera à se tenir disponible pour la signature du procès-verbal d'adjudication aux jours et heures fixés par le notaire instrumentant et au besoin à faire le nécessaire pour signer une procuration authentique préalable pour être représenté à la signature de cet acte.

VI. VISITES

Les visites sont organisées par l'étude du notaire instrumentant, suivant les modalités qui seront communiquées aux amateurs.

Les visites sont organisées sur rendez-vous, fixé au préalable avec l'étude, dès le **08 février 2024** et jusqu'à la veille de la période de clôture des enchères.

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

Les candidats-acquéreurs effectueront les visites, à leurs risques et périls.

Lors des visites, les candidats-acquéreurs devront prendre toutes les mesures de prudence et se comporteront suivant le critère juridique de « personne raisonnable et prudente » et ne poseront aucun acte susceptible de causer un trouble de voisinage ou la dégradation des biens.

VII. SEANCE D'INFORMATION – LECTURE DU CAHIER DES CHARGES ET DES ANNEXES

Une séance d'information visant à permettre au notaire de répondre aux questions des amateurs est fixée le **04 mars 2024 à 16 heures**, en l'étude du notaire Tytgat soussigné.

La participation des amateurs à cette séance n'est pas obligatoire mais vivement recommandée, en particulier pour permettre à chaque amateur de prendre connaissance du cahier des charges, par sa lecture et son commentaire, poser toutes questions utiles au notaire instrumentant et s'assurer de la bonne compréhension de toutes les modalités de la vente et de toutes les prescriptions relatives au(x) bien(s) exposé(s) à la vente.

VIII. PUBLICITE

Il sera réalisé comme publicité préalablement à la vente, durant minimum quatre semaines précédant l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière :

- Affiches informatives ;
- Panneaux apposés sur l'immeuble ;
- Insertion d'annonces sur le site de l'étude, outre sur les sites « notaire.be », « Immoweb », « Vlan.be », « Biddit.be »

IX. CONTENU DE LA PUBLICITE – PORTEE

La publicité indiquera notamment :

- certains éléments des conditions de vente, tels que servitude(s), droit de préemption, etc.
- tout ou partie des documents suivants : certificat PEB, procès-verbal de contrôle de l'installation électrique, renseignements urbanistiques fournis par la commune du lieu de situation des biens, attestations de sol (BDES).

Les enchérisseurs et l'adjudicataire, ayant accès au présent cahier des charges pendant la période d'exposition en vente, ne pourront en aucun cas se prévaloir de l'absence ou d'insuffisance d'informations dans les publicités, pour s'exonérer de tout ou partie des obligations qu'ils souscrivent en participant aux enchères. La description des biens dans la publicité qui précède la vente n'est pas garantie, et n'ouvre aucun recours à l'adjudicataire.

X. CONDITION SUSPENSIVE OPTIONNELLE POUR FINANCEMENT

L'adjudication peut être réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un financement d'un montant équivalent à maximum cent pour cent (100 %) du prix de l'adjudication par l'enchérisseur retenu.

L'enchérisseur retenu versera dans les quarante-huit heures de la demande faite par le notaire, sur le compte-tiers de l'étude du notaire instrumentant, une garantie de cinq pour cent (5 %) du prix d'adjudication avec un minimum de dix mille euros (10.000 €), à défaut de quoi, le notaire instrumentant pourra se tourner vers un autre enchérisseur.

L'enchérisseur retenu bénéficiera d'un délai de trente jours à partir de la date de signature du procès-verbal d'adjudication, pour informer le notaire instrumentant de l'obtention ou non d'un financement.

A défaut, à moins que l'enchérisseur retenu n'ait notifié par écrit qu'il n'entend plus se prévaloir de la condition suspensive, le vendeur peut considérer la vente comme inexistante et le notifier à l'enchérisseur retenu, par courriel avec accusé de réception ou envoi recommandé.

L'absence de notification par le vendeur, prolonge la condition suspensive.

Si le financement n'est pas accordé et que l'enchérisseur retenu en a informé le notaire instrumentant dans le délai de trente jours visé ci-avant, une indemnité de cinq mille euros (5000 €) pourra être prélevée par le notaire instrumentant, sur la garantie préalablement versée, à titre d'indemnité forfaitaire et transactionnelle.

Dans le cas où l'enchérisseur retenu s'est abstenu d'informer par écrit (courriel/envoi recommandé) le notaire de l'obtention ou non d'un financement dans le délai prévus de trente jours, l'indemnité visée ci-avant, pourra être doublée.

A la clôture des enchères, le vendeur, se réserve de choisir la meilleure offre, non conditionnée à l'obtention d'un financement, même si cette offre est inférieure à une offre faite sous condition d'obtention de financement.

Sous réserve de ce qui précède en cas de demande du bénéfice d'une condition suspensive pour un financement de l'acquisition, les offres faites par les candidats adjudicataires seront fermes et définitives ; elles ne pourront être assorties d'aucune autre condition suspensive ni réserve.

Chaque candidat adjudicataire sera supposé soit disposer de fonds personnels suffisants pour faire face à ses obligations dans le cas où le bien lui serait adjudgé, soit avoir obtenu un accord de principe d'un établissement bancaire.

En conséquence, en dehors de conditions spécifiques ci-avant fixées, aucun enchérisseur ne pourra conditionner une enchère à l'obtention d'un crédit permettant de financer tout ou partie de l'acquisition.

Tout amateur qui entendrait recourir à l'emprunt pour financer son acquisition, devra, préalablement à sa participation aux enchères, s'être assuré, sous sa seule et exclusive responsabilité et à ses risques et périls exclusifs, de la possibilité pour lui d'obtenir, dans les délais de rigueur imposés par le présent cahier des charges, l'emprunt par lui souhaité.

Tout enchérisseur est averti de la quasi impossibilité matérielle de recourir à l'emprunt pour payer les frais de la vente, notamment en raison du court délai de paiement de ceux-ci.

Section II. CONDITIONS DE VENTE LIEES AUX BIENS

I. Transfert de propriété - Transfert des risques – Assurances

L'adjudicataire devient propriétaire des biens vendus au moment où l'adjudication devient définitive ; les risques inhérents aux biens prédécrits sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive.

Dès la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire doit se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes, sous réserve de l'existence d'une police d'assurance-incendie collective pour le bien.

II. Jouissance – Occupation

Le vendeur déclare que les biens sont actuellement **libres de bail et d'occupation**.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente, sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de l'acte ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

L'adjudicataire aura la jouissance des biens vendus à compter de l'adjudication définitive, après s'être acquitté du prix, des frais d'adjudication et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, outre la quote-part d'impôt.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter aux biens vendus des changements, de l'altérer ou de le démolir, en tout ou partie.

L'adjudicataire pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires qu'il juge utile.

III. Abonnements eau et électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de l'adjudication définitive, les éventuels abonnements à l'eau et à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

IV. Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec les biens prédécrits et ce à compter de l'adjudication définitive.

Les taxes sur les résidences secondaires, sur les biens inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

V. Etat des biens — Vices

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

VI. 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. Pour autant que de besoin, l'adjudicataire est également subrogé dans tous les droits du vendeur quant à la garantie décennale visée à l'article 2270 du Code civil.

VII. Limites — Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée des biens ne sont pas garanties par le vendeur, malgré le plan de mesurage dressé, ou les anciens plans.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle et à ses frais, du bornage éventuel des biens et de leur éventuelle clôture.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

En cas de contestation relative aux limites et clôtures, l'adjudicataire aura à s'entendre directement avec les voisins, sans recours contre le vendeur, de ce chef.

VIII. Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjugera le bien, le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(ent) attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon les modes que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné ni par un droit de préemption, ni par un droit de préférence, que ce soit d'origine légale ou d'origine conventionnelle.

IX. Servitudes– Mitoyennetés

Généralités

Les biens sont vendus avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, ou de la loi.

Mitoyenneté

Quant aux clôtures et murs séparatifs, l'adjudicataire aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir personnellement toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée.

Servitudes

Le vendeur est tenu de déclarer, dans les conditions de vente, les servitudes conventionnelles qui lui sont connues, à l'exception de celles qui sont apparentes.

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard des biens vendus et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, autres que celle dont question ci-après au titre des « conditions spéciales ».

CONDITIONS PARTICULIERES - RAPPEL

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de conditions spéciales reprises à l'acte reçu par le notaire Lucien JACQUET, du 1^{er} juin 1950.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur par la signature du procès-verbal d'adjudication aux termes duquel, par la signature, l'adjudicataire reconnaîtra bien les comprendre, vouloir s'y soumettre et confirmer que le présent acte de cahier des charges et ses annexes, forment un tout indivisible pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

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

X. Dégâts du sol ou du sous-sol

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

Si une renonciation aux indemnités auxquelles il pouvait prétendre à cet égard

est intervenue ou a été antérieurement indemnisée, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

XI. SITUATION HYPOTHECAIRE – REGISTRE DES GAGES

Hypothèques

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

Aucune inscription ou transcription quelconque ne sont connues à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, suivant certificat trentenaire arrêté préalablement aux présentes.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le vendeur a été informé par le notaire instrumentant, que les biens meubles faisant partie des biens prédécrits, devenus immeubles par incorporation ou par destination, peuvent être grevés d'un gage ou d'une réserve de propriété au profit d'un tiers.

En effet, tout créancier qui dispose d'une facture impayée relative à la livraison ou la fourniture de biens meubles peut enregistrer son gage ou sa réserve de propriété dans le Registre des gages afin de garantir sa créance.

Aucune inscription ne figure audit registre, suivant consultation du notaire instrumentant.

Section III. SITUATION ADMINISTRATIVE DES BIENS

1.- Généralités

Les parties se déclarent informées de ce que chaque bien immeuble (terrain, maison, appartement, etc) est régi par des dispositions de droit public qui forment le statut administratif des biens immeubles, et notamment par le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible via internet sur le site de la DGO-4, dans sa coordination officielle.

Il est précisé que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien exposé en vente, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques.

Le notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération exemplative et non limitative) de vérifier la situation « as-built », l'équipement, le métré ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs.

Le Notaire soussigné, attire l'attention des candidats-acquéreurs, sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus des informations données par le vendeur et de la recherche urbanistique effectuée par le notaire, conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien prédécrit avec son projet et le(s) éventuel(s) permis délivré(s) par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou qui auraient été effectués, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe(nt) le(s) bien(s).

A) Obligations réciproques des parties

De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs du statut administratif des biens prédécrits, en ce qu'ils sont a priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente des biens et de déterminer le consentement de l'adjudicataire.

Parallèlement, l'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées par le vendeur ou par l'intermédiaire professionnel chargé de la vente - que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

Ainsi, les candidats adjudicataires sont informés :

- de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique des biens prédécrits et sur leur environnement.

- de l'importance de vérifier personnellement, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien :

. la conformité du bien prédécrit ou des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, avec les permis délivrés par les autorités compétentes ;

. la possibilité d'affecter administrativement le bien au projet qu'il lui destine.

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs aux biens ou à leur exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, à la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à l'adjudicataire pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité, ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de telles formalités devraient réglementairement être accomplies par le vendeur.

B) Voie d'accès à l'information

Il est rappelé aux parties :

- que ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées, conformément à l'article D.IV.105 du CoDT ;

- que dans l'attente de la mise en oeuvre des voies d'informations prévues par le CoDT, le certificat d'urbanisme offre à l'adjudicataire la possibilité de disposer d'une information relative au statut urbanistique des biens ;

- que les sites internet de la Région wallonne (DGO4-SPW-Aménagement et Urbanisme-Géomatique-Applications WebGIS et WalOnMap) permettent de disposer, avec un degré de précision imparfait, d'informations à propos du statut administratif des immeubles ;

- que certaines informations peuvent également être obtenues, de manière ponctuelle, en levant un certificat hypothécaire sur les biens ;

- que l'obligation d'information du notaire instrumentant intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ; qu'elle ne porte pas sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles il invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (juriste spécialisé en droit de l'urbanisme, architecte, expert, ...).

Cela rappelé, il est signalé que les informations administratives mentionnées aux présentes sont fournies par le vendeur, aidé par le notaire instrumentant, au vu des informations fournies par la Commune.

C) Informations fournies par la Commune

Conformément aux articles D.IV.99 et 100 du même code, le notaire Jean TYTGAT, soussigné, a demandé à la Commune de Jemeppe-sur-Sambre, les informations urbanistiques relatives aux biens objets des présentes, la commune a répondu le 06 octobre 2022 ce qui suit :

« (...)

Maître,

En réponse à votre demande d'informations relative au bien sis à 5190-Spy, rue de la Sauvenière, 54, cadastre section D numéro 572S, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'art. D.IV.99 du CoDT ;

Le bien en cause

1° est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopte par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;

2° est situé en quartier à caractère rural au schéma de développement communal adopte par le Conseil Communal du 22/11/2012 ;

3° est situé dans l'aire du bâti en écarts dans le périmètre du guide communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 17 mars 2008 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;

Le bien en cause n'a fait l'objet, d'aucun permis d'urbanisme, depuis le 1er janvier 1977, (...);

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation depuis le 1er janvier 1977 ;

A notre connaissance, le bien en cause :

n'a pas fait l'objet d'un acte de division ;

n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement;

n'a pas fait l'objet d'un permis de location ;

ne fait pas l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité ;

n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;

n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption ;

n'est pas situé dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté ;

n'est pas 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 art. D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;

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

n'est pas soumis à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

est exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeures (présence de puits de mines et présence potentielle d'anciens puits de mines) ou n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ou dans une zone forestière ;

ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'art D.IV.57, 2° a 4 ;

Le bien en cause n'est pas situé dans une zone à risque, au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la Sambre adoptée par le Gouvernement wallon le 19/12/2013 ;

Le bien en cause n'est pas :

- inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 15 du CoPat ;

- classe en application des articles 16 à 20 du CoPat;

- situé dans une zone de protection visée à l'article 21 du CoPat;

A titre informatif. le bien n'est pas repris sur la carte archéologique visée à l'article 13 du CoPat;

Le bien en cause n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance des captages d'eau ;

Le bien en cause n'est pas situé à proximité des installations de transport de gaz Fluxys ;

Le bien en cause n'est pas situé dans une zone à risque SEVESO ;

Le bien étant situé à proximité d'une voirie régionale, nous vous renvoyons auprès du Service Public de Wallonie l'Administration des routes, district de Spy, route de Saussin, 37 à 5190 Spy, afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement ou autre plan d'expropriation ;

Nous vous renvoyons auprès du Service Technique de la Province afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;

Le bien en cause n'est pas situé à proximité d'un périmètre NATURA 2000 ;

Nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée concernant ce bien ;

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Jemeppe S/S dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe.

(on omet (...)) ».

Le Notaire soussigné attire en outre l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et les conséquences qui peuvent découler des législations suivantes et, il est précisé ce qui suit :

A. Information disponible

Situation urbanistique du bien (articles D.IV.99 et 100 du CoDT)

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- les prescriptions du plan de secteur (y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement), la situation au regard des projets de plan de secteur, des guides régionaux d'urbanisme, des schéma de développement pluricommunal, schéma communal ou projet de schéma de développement pluri-communal ou de schéma communal, guide communal d'urbanisme ou projet de guide communal d'urbanisme, et les prescriptions supplémentaires applicables, sont les suivantes : **zone d'habitat à caractère rural.**

Sous réserve de ce qui précède, le vendeur déclare qu'à sa connaissance:

- le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme ;
- le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- le bien n'est pas visé par un schéma de développement pluri-communal, un schéma communal ou un projet de schéma de développement pluri-communal ou de schéma communal, un guide communal d'urbanisme ou un projet de guide communal d'urbanisme;
- le bien n'est pas soumis au droit de préemption ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3. Mesures de réhabilitation, de sauvegarde ou de classement (articles D.IV.99 et 100 du CoDT)

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- le bien n'est pas 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.13 ou D.V.14 du CoDT ;
- le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine ;
- le bien n'est pas classé en application de l'article 196 du même code ;
- le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code;
- le bien **est localisé** dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même code mais est repris sur la carte archéologique visée à l'article 13 du CoPat.

4. Risques naturels — Aléas d'inondations — Natura 2000 (articles D.IV.99 et 100 du CoDT)

L'adjudicataire est informé qu'il peut consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- le bien n'est pas repris en aléa d'inondation dans la cartographie des aléas d'inondation par débordement, mais est **situé en zone d'aléa d'inondation par ruissellement concentré**;
- le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeures (présence potentielle d'anciens puits de mines).
- le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000.
- le bien ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique.

5. Permis — Certificats (article D.IV.99 du CoDT)

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance — et sans que des investigations complémentaires soit exigée de lui -, depuis qu'il en est propriétaire, le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis ou autorisations, à l'exception des travaux de construction de la maison en vertu du permis PB062/2001 du 25.09.2001 autorisant la construction d'une habitation ; en ce qui concerne la période antérieure à son acquisition, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

Comme déjà dit par ailleurs, une copie de ces documents sera mise à la disposition des candidats adjudicataires pendant la mise en vente, sur le site internet Biddit.

Sous réserve de ce qui précède, le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir, 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 numéro 1 ou numéro 2 en vigueur, ni d'un certificat de patrimoine, à l'exception du permis de lotir et du permis d'urbanisme repris dans les renseignements ci-dessus.

Le vendeur déclare également :

qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1°, 2° ou 7° du CoDT ;

- qu'il n'a pas connaissance d'infraction en matière d'urbanisme concernant le bien prédécrit.

6. Informations complémentaires prescrites par l'article D.IV.99 du CoDT

Sans préjudice à ce qui a été dit ci-avant, il est rappelé aux parties:

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.

7.- Environnement — Gestion des sols — Décret Seveso

a.- Décret sur le Permis d'Environnement (PE)

Le vendeur déclare que le bien n'abrite pas d'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 3000 litres, citerne à gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle...).

b. Etat du sol : information disponible — titularité

Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du **03 août 2023** énonce ce qui suit :

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

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

Non

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**
Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art.12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant».

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de vente, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'adjudicataire a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), via la publicité disponible sur le site internet Biddit, dès le début de la mise en vente.

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'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 et une phase de traitement de la pollution.

Déclaration de destination non contractualisée

Destination

L'adjudicataire sera interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), et invité à confirmer qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « **Résidentiel** ».

Portée

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire devra accepter. 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.

8.- Division - Lotissement

Pas d'application à l'exception des informations ci-avant relative au lotissement de 1997 référence 008/97.

9.- Code wallon de l'agriculture

Informés des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », le vendeur, interpellé par le rédacteur de la présente convention quant à l'affectation effective et actuelle du bien prédécrit —indépendamment de sa localisation en zone agricole ou pas, ou de son inscription dans le SiGeC ou pas —, déclare que le bien n'est pas situé en zone agricole et **qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien prédécrit. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la vente** à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

Section 4. Equipements du bien - Aspects techniques

1.- Généralités

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.

2.- Système d'épuration individuelle

Le vendeur déclare que le bien est- équipé d'un système d'épuration individuelle et relié à l'égout.

Le vendeur déclare que le bien est situé le long d'une voirie communale.

3. Certibeau

Le 1er juin 2021, est entré en vigueur le décret du 28 février 2019 modifiant le Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et instaurant une certification « Eau » des immeubles bâtis, dénommée « CertIBEau », et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juillet 2019 insérant dans la partie réglementaire du Code de l'Eau un nouveau chapitre intitulé « Certification Eau des immeubles bâtis ».

Le vendeur déclare que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021, qu'il n'a pas demandé la réalisation d'un CertIBEau et qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les amateurs sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

4. Détecteurs d'incendie

Si le bien objet des présentes n'est pas équipé de détecteurs de fumée conformes à la législation en vigueur, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du propriétaire actuel pour l'équipement conforme.

5. Câbles et Conduites en sous-sol (CICC)

L'adjudicataire est averti de la possibilité de vérifier sur le site Internet du CICC ([https : www.klim-cicc.be](https://www.klim-cicc.be)) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien ou à proximité du bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés au bien.

6. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Il est rappelé qu'en vertu de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, tout propriétaire qui fait effectuer dans ses biens immeubles plusieurs travaux de construction, de transformation ou de rénovation, en même temps ou successivement, est tenu de faire appel à un « coordinateur de chantier » chargé de constituer un « dossier d'intervention ultérieure » contenant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

En cas de mutation de propriété, ce dossier doit être transmis au nouveau propriétaire.

Le vendeur déclare que, depuis le mai 2001, aucuns travaux n'ont été réalisés pour lequel un « dossier d'intervention ultérieure » a été rédigé.

7. Certificat de performance énergétique

Les contrôles de la performance énergétique ont été réalisés par Monsieur **ROBIN Grégory, le 28 avril 2023.**

- **PEB: référence 20230428014383, classe G/ 669** Une copie de ce certificat de performance énergétique sera mise à la disposition des amateurs pendant toute la durée de la mise en vente et les exemplaires originaux seront remis à l'adjudicataire.

8. Installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément au Livre 1, Chapitre 6.5, Sections 6.5.1. et 6.5.2. dudit arrêté royal, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du 28 avril 2023.

Une copie du contrôle sera mise à la disposition des amateurs pendant toute la durée de la mise en vente et les exemplaires originaux seront remis à l'adjudicataire.

9. Citerne à mazout - gaz

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ou de citerne à gaz.

10. Intérêt de retard

Conformément à l'article G.33, le taux des intérêts de retard est fixé à DIX POUR CENT (10%) l'an.

11. Panneaux publicitaires – Citerne et réservoir – Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que les biens mis en vente ne sont pas concernés par un ou plusieurs contrat(s) de location portant sur le placement de panneaux publicitaires et/ou de réservoirs de combustible, pas plus qu'ils ne sont équipés de panneaux photovoltaïques ; le bien dispose d'une citerne d'eau de pluie.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE PUBLIQUE

Champ d'application

Article 1.

Sous réserve de ce qui est précisé dans les conditions spéciales, 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, lesquelles sont de rigueur.

Mode de la vente

Article 3.

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

Retrait

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. En toutes hypothèses, si le bien est retiré de la vente, tous les frais seront à charge du requérant.

Police 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 bien 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 de 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Ses décisions ne sont pas susceptibles de recours.

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.

Enchères en euros

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.

La période des enchères est fixée à huit jours calendrier.

Article 9.

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 **cinq 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, seules les personnes 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 **cinq minutes** s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq 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 Général

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 jusqu'à la clôture

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, notamment pour justifier, sans délai et à première demande de celui-ci, de son identité, de sa capacité et de sa solvabilité, par tout moyen, dont la production de tout document, que le notaire estimerait utile ou nécessaire.

Conséquences d'une enchère après la clôture

Article 12.

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

- les cinq 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 dix jours** ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément aux présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparet devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

Les obligations énoncées ci-dessus en tant qu'elles incombent à l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée incombent également individuellement à chacun des quatre autres enchérisseurs précités dans la mesure où la ou les offres supérieure(s) à celles faites par eux ne serai(en)t pas retenue(s) pour quelque cause que ce soit.

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 aux 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 par l'acquéreur de signer le procès-verbal d'adjudication

Article 14.

Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel.

Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

Le vendeur a alors le choix de :

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

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une **indemnité de plein droit et sans mise en demeure.**

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à **dix pour cent (10%)** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000 €)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des **cinq** 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 €)** 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 €).**

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

Refus par le vendeur de signer le procès-verbal d'adjudication

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire.

S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

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

Mise à prix et prime

Article 15.

Le notaire doit fixer une mise à prix.

Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui.

Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité. La mise à prix **ne constitue pas une offre de vente.**

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères.

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

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

Article 16.

Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive.

Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition.

En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17.

L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220,3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner

mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18.

Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le(s) bien(s) vendu(s) 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 souverainement 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. Les frais afférents à la ratification demeureront à sa charge, et viendront en sus de ceux décrits ci-après. Ils devront être payés lors de la réception de l'acte la constatant.

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.

Déclaration de command

Article 21.

L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales. L'adjudicataire sera censé avoir agi pour lui ou pour un command, dont il aurait en ce cas à faire élection en la forme authentique, dans le délai et conformément aux dispositions prévues par le Code des droits d'enregistrement pour bénéficier de l'exemption fiscale, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

Les frais afférents à l'élection de command demeureront à sa charge, et viendront en sus de ceux décrits ci-après. Ils devront être payés lors de la réception de l'acte la constatant. En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec le command de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que l'acceptation du command puisse l'en décharger.

La déclaration de command sera inscrite ou mentionnée au pied du procès-verbal d'adjudication.

Enfin, si le bien adjudgé est un bien rural, soumis au droit de préemption, la faculté d'élire command ne pourra être utilisée par le preneur qui a fait usage de son droit de préemption, ni par l'adjudicataire qui, en raison de sa qualité propre (colicitant et article

52, 2° de la loi du quatre novembre mil neuf cent soixante-neuf), a écarté le droit de préemption du preneur, ni par tout autre acquéreur pour partie du bien lui adjudgé.

Caution

Article 22.

Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution qui sera obligée solidairement et indivisiblement avec lui au paiement du prix, des frais, ainsi que, le cas échéant, des intérêts de retard, 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. Sans préjudice au droit pour le notaire de requérir une ou plusieurs caution(s) tel que stipulé à l'alinéa qui précède, toute personne, physique ou morale, qui, à l'occasion de toute adjudication, déclarerait agir au nom et pour compte d'une société qu'elle représenterait, tel un gérant ou un administrateur, sera de plein droit réputée se porter caution solidaire et indivisible des engagements pris au nom et pour compte de ladite société, et ce avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division.

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 elles 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 du Code Civil).

Adjudicataires communs en biens

L'enchérisseur marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale devra disposer de l'accord de son conjoint et pouvoir en justifier au notaire instrumentant dans le délai et dans les formes que celui-ci déterminera.

A défaut de rapporter cet accord, les biens pourront être adjudgés à l'enchérisseur précédent réunissant les conditions pour que la vente soit parfaite, le tout sans préjudice à tous dommages et intérêts contre l'époux défaillant, comprenant notamment la différence entre le prix qu'il avait offert et celui offert par l'adjudicataire définitif.

Acquisition par une personne morale

L'enchérisseur qui désirerait réaliser l'acquisition au nom et pour compte d'une personne morale, telle une société, devra en informer le notaire dès la première enchère faite par lui et devra pouvoir justifier au notaire instrumentant, dans le délai et dans les formes que celui-ci déterminera, qu'il dispose des pouvoirs de représentation nécessaires.

L'enchère faite par un « marchand de bien » ne pourra bénéficier des conditions particulières et du taux d'enregistrement appliqué pour les acquisitions de gré-à-gré.

Acquisition en indivision – Sortie d'indivision

Les adjudicataires qui réaliseraient l'acquisition en indivision seront réputés avoir été informés que, par cette acquisition, ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas l'article 815 de l'ancien Code civil, qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision.

Les adjudicataires sont informés que l'article 3.77 du Code civil prévoit que chaque copropriétaire peut, nonobstant clause contraire, résilier le contrat, moyennant un délai raisonnable.

Sauf demande expresse en sens contraire de leur part et actée dans le procès-verbal d'adjudication, ils seront réputés vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs, copropriétaires/indivisaires, pourra,

à défaut d'accord entre eux, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

Prix

Article 24.

L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire instrumentant 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. Ce compte doit être crédité dans le délai précité. 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 (Régions Wallonne et de Bruxelles-Capitale)

Article 25.

Les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette **participation forfaitaire** consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - **en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à un demi pour cent (0,5 %) du prix**.

L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue pour le paiement du prix, endéans **les cinq jours** de la clôture des enchères.

Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50 %).

Cela s'élève à :

- 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);	15,55%
- 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);	15,15%
- 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);	14,90 %
- 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);	14,65%
- 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);	14,50 %
- 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);	14,40 %

Les conditions spéciales ci-avant et/ou le procès-verbal d'adjudication sont susceptibles d'apporter des dérogations aux dispositions du présent article, notamment pour le cas où le prix de l'adjudication, réel ou prévisible, serait inférieur à trente mille euros (30.000,00 EUR).

Adaptation et débit des frais – à charge de l'adjudicataire

Article 25bis.

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.

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

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.

Par ailleurs et comme précisé supra, 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 spéciales de vente.

Imputation

Toute somme payée par l'adjudicataire s'imputera d'abord sur les frais et les éventuels intérêts de retard, et ensuite seulement sur le prix.

Suspension du paiement du prix

Aucune cause ne permettra à l'adjudicataire de différer le paiement de son prix, pas même celle indiquée à l'article 1653 du Code civil, relatif aux troubles de propriété.

Inscription d'office

Faute de paiement lors de l'adjudication, inscription sera prise d'office au profit du vendeur sur les biens vendus pour sûreté du paiement du prix, des frais et des éventuels intérêts de retard, à moins que dispense n'en soit donnée à **l'Administration générale de la Documentation patrimoniale** dans les conditions spéciales de vente et/ou dans le procès-verbal d'adjudication.

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 spéciales de la vente.

A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de QUATRE POUR CENT (4 %) l'an 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 puisse exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant et/ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente

La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaires 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 toute 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 aux présentes, 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.

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 établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège, et ce par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire.

De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif.

Clause pénale

Dans tous les cas prévus à l'article 28, l'adjudicataire sera en outre redevable d'une somme égale à **DIX POUR CENT (10 %) du prix d'adjudication**, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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.

Insuffisance d'estimation

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

Avertissement

Article 30.

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

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

C. DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans le présent cahier des charges et 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.
- 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.

D. LES PROCURATIONS

A l'exception de (...), lesquelles sont représentées aux actes par leurs représentants légaux, l'ensemble des vendeurs ci-avant mieux qualifiés, agissant en leur nom ou au nom des mandants, usant des pouvoirs de substitution de l'acte de

procuration dont question ci-dessus, constituent pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément et de subdélégation :

Madame REMUE Aurélie et Madame KOSE Yasemin, collaboratrices notariales, faisant élection de domicile à l'étude du Notaire TYTGAT soussigné.

Tout autre collaborateur en l'étude du notaire Jean TYTGAT, soussigné.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Qui sont chargés, de manière irrévocable, de :

Vendre, adjuger au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera. Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation. Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations. En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, former les masses, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 du Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint.

E.DISPOSITIONS FINALES

Les parties aux présentes et leurs représentants déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte plus de cinq jours ouvrables avant les présentes.

Il est précisé que pour satisfaire au Règlement Général de Protection des Données (RGPD), certaines parties du présent cahier des charges, couvertes par la protection des données et spécialement celles permettant l'identification du/des vendeur(s), n'apparaîtront pas dans la publicité qui sera faite pour la vente, sauf dans l'hypothèse où le vendeur en aurait donné l'autorisation expresse, préalable et écrite :

DROIT PÉNAL

Toute personne assistant ou participant à la vente sera réputé(e) avoir été informé(e) des dispositions du code pénal visant les personnes qui troublent ou entravent la liberté des enchères, l'article 314 du Code pénal, étant libellé comme suit :

« Les personnes qui, dans les adjudications de la propriété, de l'usufruit ou de la location des choses mobilières ou immobilières, d'une entreprise, d'une fourniture, d'une exploitation ou d'un service quelconque, auront entravé ou troublé la liberté des enchères ou des soumissions, par violences ou par menaces, par dons ou promesses ou par tout autre moyen frauduleux, seront punies d'un emprisonnement de quinze jours à six mois et d'une amende de cent euros à trois mille euros. »

ELECTION DE DOMICILE

A défaut d'autres dispositions dans le procès-verbal d'adjudication, le vendeur ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, font élection de domicile en leur domicile ci-avant mentionné.

COMPÉTENCE JUDICIAIRE – DROIT APPLICABLE

Les contestations surgissant à l'occasion de l'adjudication seront de la compétence exclusive des tribunaux qui l'ont ordonnée ou, à défaut, des tribunaux de la situation du bien vendu. Il y sera fait application du droit belge.

DELEGATION DU PRIX – PURGE – LIBERATION

La vente emporte de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits valablement appelés à l'adjudication. Elle opère la purge, les droits des créanciers étant par l'effet de l'adjudication, reportés sur le prix.

Conformément à l'article 1641 du Code judiciaire, l'adjudicataire peut valablement se libérer soit au notaire soussigné, soit à la Caisse des Dépôts et Consignations.

DÉCLARATIONS FISCALES

Les obligations dérivant pour le vendeur ou l'adjudicataire, notamment, de déclaration, en matière fiscale, qu'il s'agisse des droits d'enregistrement, du droit d'écriture, de la taxe sur la valeur ajoutée ou de tous autres impôts, de même que les dispositions légales, décrétales ou réglementaires à ces sujets, seront, conformément à la loi, aux décrets ou aux règlements, précisées dans les conditions particulières et/ou dans le procès-verbal d'adjudication.

ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article 11 de la loi organique sur le notariat, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants, tels que mentionnés aux présentes au vu de leur carte d'identité et/ou extrait d'état civil pour les personnes physiques et déclare que les comparants au présent acte sont les personnes dont l'identité figure ci-dessus.

CLAUSE D'ANNEXE

Le présent acte et tous autres actes ou conditions (et leurs annexes éventuelles) auxquels il est référé, forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique, de sorte qu'ils soient exécutoires conjointement.

DISPENSE D'INSCRIPTION – TRANSCRIPTION

Pour autant que le procès-verbal d'adjudication qui sera dressé le confirme explicitement, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office du chef de l'adjudication à quelque titre que ce soit lors de la transcription des présentes et dudit procès-verbal.

DROIT D'ÉCRITURE

Le droit d'écriture s'élève à **CINQUANTE EUROS (50,00EUR)** et est payé sur déclaration par le notaire Jean Tytgat, soussigné.

BANQUE DES ACTES NOTARIÉS

Vendeur et adjudicataire disposeront ensuite de la cloture de l'adjudication, d'un accès à la copie certifiée conforme du présent acte en consultant le site de la banque des actes notariés (www.naban.be) également accessible par le site www.notaire.be

DONT PROCES-VERBAL, établi en l'étude à Jemeppe-sur-Sambre (SPY), dates ue dessus, et après lecture intégrale et commentée de cet acte, le(s) vendeur(s)/requérant(s) tel(s) que représenté(s) ont signé avec Nous, notaire, le cinq février deux mille vingt-quatre à l'exception de (...).

Suivent les signatures

DONT PROCES-VERBAL, établi en l'étude à Jemeppe-sur-Sambre (SPY), dates ue dessus, et après lecture intégrale et commentée de cet acte, (...) a signé avec Nous, notaire, le sept février deux mille vingt-quatre.

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CONFORME