

23-00-0286/2/VF

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

Conditions de vente

2024

Le vingt-et-un novembre deux mil vingt-quatre, je soussigné, Maître Julien FRANEAU, notaire à la résidence de Mons (1er canton), procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

1/

Premier feuillet

Deuxième feuillet

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Maître Julien FRANEAU, notaire
Rue d'Enghien 19
7000 Mons

Description du bien

COMMUNE DE HONNELLES, troisième division, ANGRE

1. Une parcelle de terre sise au lieu-dit « Chauffours », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section A, numéro 0055BP0000**, d'une superficie de cinquante ares cinquante centiares (50 a 50 ca).

Revenu cadastral non indexé : trente-huit euros (38,00 €).

COMMUNE DE BRUNEAULT, neuvième division, JOLLAIN-MERLIN

2. Une parcelle de bois sise au lieu-dit « Couture Des Hautes Cretes », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section B, numéro 0478NP0000**, d'une superficie de un hectare onze ares (1 ha 11 a).

Revenu cadastral non indexé : quarante-quatre euros (44,00 €).

3. Une parcelle de bois sise au lieu-dit « Baillard », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section B, numéro 0060EP0000**, d'une superficie de trente-cinq ares soixante centiares (35 a 60 ca).

Revenu cadastral non indexé : huit euros (8,00 €).

COMMUNE DE HONNELLES, première division, ROISIN

4. Une parcelle de terre sise au lieu-dit « Couture Sainte Aldegonde », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section A, numéro 0090P0000**, d'une superficie de soixante-trois ares dix centiares (63 a 10 ca).

Revenu cadastral non indexé : quarante et un euros (41,00 €).

5. Une parcelle de terre sise au lieu-dit « Couture Sainte Aldegonde », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section A, numéro**

0101P0000, d'une superficie de soixante-neuf ares cinquante centiares (69 a 50 ca).

Revenu cadastral non indexé : quarante-cinq euros (45,00 €).

6. Une parcelle de terre sise au lieu-dit « Vallée de Sebourquiau » cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section A, numéro 0144P0000**, d'une superficie de quinze ares trente centiares (15 a 30 ca).

Revenu cadastral non indexé : onze euros (11,00 €).

7. Une parcelle de terre sise au lieu-dit « Vallée de Sebourquiau », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section A, numéro 0176P0000**, d'une superficie de septante ares quatre-vingts centiares (70 a 80 ca).

Revenu cadastral non indexé : cinquante-trois euros (53,00 €).

8. Une parcelle de terre sise au lieu-dit « Vallées », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent **section A, numéro 0263P0000**, d'une superficie de cinquante-six ares septante centiares (56 a 70 ca).

Revenu cadastral non indexé : quarante-cinq euros (45,00 €).

9. Une parcelle de terre sise au lieu-dit « Ewis », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section A, numéro 0476AP0000**, d'une superficie de quatre hectares soixante-huit ares cinquante centiares (4 ha 68 a 50 ca).

Revenu cadastral non indexé : trois cent cinquante-six euros (356,00 €).

10. Une parcelle de terre sise au lieu-dit « Champ Des Ewis », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section A, numéro 0477/02AP0000**, d'une superficie de dix ares nonante centiares (10 a 90 ca).

Revenu cadastral non indexé : huit euros (8,00 €).

11. Une parcelle de terre sise au lieu-dit « Les Ewvis », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section A, numéro 0562P0000**, d'une superficie de nonante-quatre ares quarante centiares (94 a 40 ca).

Revenu cadastral non indexé : soixante-deux euros (62,00 €).

12. Une parcelle de bois sise au lieu-dit « Le Pre Belene », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent **section B, numéro 0254DP0000**, d'une superficie de quatre-vingt-un ares quatre-vingts centiares (81 a 80 ca).

Revenu cadastral non indexé : soixante-six euros (66,00 €).

13. Une parcelle de bois sise au lieu-dit « La Grande Voie », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section C, numéro 0352P0000**, d'une superficie de vingt-cinq ares quarante centiares (25 a 40 ca).

Revenu cadastral non indexé : trois euros (3,00 €).

14. Une parcelle de bois sise au lieu-dit « Grande Voie », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section C, numéro 0370P0000**, d'une superficie de quarante-huit ares quarante centiares (48 a 40 ca).

Revenu cadastral non indexé : trente-six euros (36,00 €).

15. Une parcelle de terre sise au lieu-dit « Beauregard », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section C, numéro 0365AP0000**, d'une superficie de deux hectares soixante ares cinquante centiares (2 ha 60 a 50 ca).

Revenu cadastral non indexé : cent nonante-sept euros (197,00 €).

16. Une parcelle de terre sise au lieu-dit « Beauregard », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section C, numéro 0368P0000**, d'une superficie de vingt-quatre ares soixante centiares (24 a 60 ca).

Revenu cadastral non indexé : dix-huit euros (18,00 €).

17. Une parcelle de terre sise au lieu-dit « Beauregard », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section C, numéro 0369P0000**, d'une superficie de nonante-sept ares quarante centiares (97 a 40 ca).
Revenu cadastral non indexé : septante-quatre euros (74,00 €).

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

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

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

Origine de propriété

Quatrième feuillet

Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

1° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Angre), lieu-dit « Chauffours », section A, numéro 0055BP0000 : **quatre mille euros (4.000,00 €)**.

2° en qui concerne la parcelle sise à Brunehaut (Jollain-Merlin), lieu-dit « Couture Des Hautes Cretes », section B, numéro 0478NP0000 : **sept mille sept cent trente-huit euros (7.738,00 €)**.

3° en qui concerne la parcelle sise à Brunehaut (Jollain-Merlin), lieu-dit « Baillard », section B, numéro 0060EP0000 : **deux mille quatre cent quatre-vingt-deux euros (2.482,00 €)**.

4° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Couture Sainte Aldegonde », section A, numéro 0090P0000 : **quatre mille trois cent nonante-neuf euros (4.399,00 €)**.

5° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Couture Sainte Aldegonde », section A, numéro 0101P0000 : **quatre mille huit cent quarante-cinq euros (4.845,00 €)**.

6° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Vallée de Sebourquiau », section A, numéro 0144P0000 : **mille soixante-sept euros (1.067,00 €)**.

7° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Vallée de Sebourquiau », section A, numéro 0176P0000 : **quatre mille neuf cent trente-six euros (4.936,00 €)**.

8° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Vallées », section A, numéro 0263P0000 : **trois mille neuf cent cinquante-trois euros (3.953,00 €)**.

9° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Ewis », section A, numéro 0476AP0000 : **trente-deux mille six cent soixante et un euros (32.661,00 €)**.

10° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Champ des Ewis », section A, numéro 0477/02AP0000 : **sept cent soixante euros (760,00 €)**.

11° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Les Ewvis », section A, numéro 0562P0000 : **six mille cinq cent quatre-vingt-un euros (6.581,00 €)**.

12° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Le Pre Belene », section B, numéro 0254DP0000 : **cinq mille sept cent trois euros (5.703,00 €)**.

13° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « La Grande Voie », section C, numéro 0352P0000 : **mille sept cent septante et un euros (1.771,00 €)**.

14° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Grande Voie », section C, numéro 0370P0000 : **trois mille trois cent septante-quatre euros (3.374,00 €)**.

15° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Beauregard », section C, numéro 0365AP0000 : **dix-huit mille cent soixante euros (18.160,00 €)**.

16° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Beauregard », section C, numéro 0368P0000 : **mille sept cent quinze euros (1.715,00 €)**.

17° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Beauregard », section C, numéro 0369P0000 : **six mille sept cent nonante euros (6.790,00 €)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (1.000,00 €)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Prime d'enchère – pas d'application

Contrairement à ce qui est indiqué dans les conditions générales, **ne sera pas d'application à la présente vente** la prime revenant à l'adjudicataire final du bien qui, à l'ouverture des enchères, offre le premier un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est :

1° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Angre), lieu-dit « Chauffours », section A, numéro 0055BP0000 : **le mardi 04 février 2025 à 9h00.**

2° en qui concerne la parcelle sise à Brunehaut (Jollain-Merlin), lieu-dit « Couture Des Hautes Cretes », section B, numéro 0478NP0000 : **le mardi 04 février 2025 à 10h00.**

3° en qui concerne la parcelle sise à Brunehaut (Jollain-Merlin), lieu-dit « Baillard », section B, numéro 0060EP0000 : **le mardi 04 février 2025 à 11h00.**

4° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Couture Sainte Aldegonde », section A, numéro 0090P0000 : **le mardi 04 février 2025 à 12h00.**

5° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Couture Sainte Aldegonde », section A, numéro 0101P0000 : **le mardi 04 février 2025 à 14h00.**

6° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Vallée de Sebourquiau », section A, numéro 0144P0000 : **le mardi 04 février 2025 à 15h00.**

7° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Vallée de Sebourquiau », section A, numéro 0176P0000 : **le mercredi 05 février 2025 à 09h00.**

8° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Vallées », section A, numéro 0263P0000 : **le mercredi 05 février 2025 à 10h00.**

9° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Ewis », section A, numéro 0476AP0000 : **le mercredi 05 février 2025 à 11h00.**

10° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Champ des Ewis », section A, numéro 0477/02AP0000 : **le mercredi 05 février 2025 à 12h00.**

11° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Les Ewvis », section A, numéro 0562P0000 : **le mercredi 05 février 2025 à 14h00.**

12° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Le Pre Belene », section B, numéro 0254DP0000 : **le mercredi 05 février 2025 à 15h00.**

13° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « La Grande Voie », section C, numéro 0352P0000 : **le jeudi 06 février 2025 à 9h00.**

14° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Grande Voie », section C, numéro 0370P0000 : **le jeudi 06 février 2025 à 10h00.**

15° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Beauregard », section C, numéro 0365AP0000 : **le jeudi 06 février 2025 à 11h00.**

16° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Beauregard », section C, numéro 0368P0000 : **le jeudi 06 février 2025 à 12h00.**

17° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Beauregard », section C, numéro 0369P0000 : **le jeudi 06 février 2025 à 14h00.**

Le jour et l'heure de clôture des enchères est :

- 1° en qui concerne la parcelle sis à Honnelles (Angre), lieu-dit « Chauffours », section A, numéro 0055BP0000 : **le mercredi 12 février 2025 à 9h00.**
- 2° en qui concerne la parcelle sise à Brunehaut (Jollain-Merlin), lieu-dit « Couture Des Hautes Cretes », section B, numéro 0478NP0000 : **le mercredi 12 février 2025 à 10h00.**
- 3° en qui concerne la parcelle sise à Brunehaut (Jollain-Merlin), lieu-dit « Baillard », section B, numéro 0060EP0000 : **le mercredi 12 février 2025 à 11h00.**
- 4° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Couture Sainte Aldegonde », section A, numéro 0090P0000 : **le mercredi 12 février 2025 à 12h00.**
- 5° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Couture Sainte Aldegonde », section A, numéro 0101P0000 : **le mercredi 12 février 2025 à 14h00.**
- 6° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Vallée de Sebourquiau », section A, numéro 0144P0000 : **le mercredi 12 février 2025 à 15h00.**
- 7° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Vallée de Sebourquiau », section A, numéro 0176P0000 : **le jeudi 13 février 2025 à 09h00.**
- 8° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Vallées », section A, numéro 0263P0000 : **le jeudi 13 février 2025 à 10h00.**
- 9° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Ewis », section A, numéro 0476AP0000 : **le jeudi 13 février 2025 à 11h00.**
- 10° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Champ des Ewis », section A, numéro 0477/02AP0000 : **le jeudi 13 février 2025 à 12h00.**
- 11° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Les Ewvis », section A, numéro 0562P0000 : **le jeudi 13 février 2025 à 14h00.**
- 12° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Le Pre Belene », section B, numéro 0254DP0000 : **le jeudi 13 février 2025 à 15h00.**
- 13° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « La Grande Voie », section C, numéro 0352P0000 : **le vendredi 14 février 2025 à 9h00.**
- 14° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Grande Voie », section C, numéro 0370P0000 : **le vendredi 14 février 2025 à 10h00.**
- 15° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Beauregard », section C, numéro 0365AP0000 : **le vendredi 14 février 2025 à 11h00.**
- 16° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Beauregard », section C, numéro 0368P0000 : **le vendredi 14 février 2025 à 12h00.**
- 17° en qui concerne la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Beauregard », section C, numéro 0369P0000 : **le vendredi 14 février 2025 à 14h00.**

Sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **jeudi 20 février 2025 en après-midi, à partir de 14 heures.**

Visites

Les amateurs pourront contacter l'étude du Notaire Julien FRANEAU, à Mons, pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente par téléphone au 065/33 52 12.

S'agissant de parcelles de terres, aucune visite ne sera organisée. Les amateurs sont invités à se rendre directement sur place.

Transfert de propriété

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

Publicité

La publicité sera effectuée par l'apposition de panneaux sur les biens vendus et au moins dans les quatre semaines qui précèdent le jour et l'heure du début des enchères sur les sites internet Immoweb.be, biddit.be, immo.notaire.be et le site internet de l'étude du notaire soussigné ainsi que par des annonces dans le journal « Le Sillon Belge ».

Jouissance – Occupation

Sont libres de toute occupation les parcelles suivantes :

- la parcelle sise à Brunehaut (Jollain-Merlin), lieu-dit « Couture Des Hautes Cretes », section B, numéro 0478NP0000 ;
- la parcelle sise à Brunehaut (Jollain-Merlin), lieu-dit « Baillard », section B, numéro 0060EP0000 ;
- la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Le Pre Belene », section B, numéro 0254DP0000 ;
- la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « La Grande Voie », section C, numéro 0352P0000 ;
- la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Grande Voie », section C, numéro 0370P0000.

Sont occupées, sans titre ni droit, par un inconnu, les parcelles suivantes :

- la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Couture Sainte Aldegonde », section A, numéro 0101P0000 ;
- la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Les Ewvis », section A, numéro 0562P0000.

Sont occupées, en vertu d'un bail à ferme verbal, les parcelles suivantes :

- la parcelle sise à Honnelles (Angre), lieu-dit « Chauffours », section A, numéro 0055BP0000 est occupée

- les parcelles sises à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Couture Sainte Aldegonde », section A, numéros 0090P0000, lieu-dit « Vallée de Sebourquiau », section A, numéros 0144P0000 et 0176P0000 sont occupées par ;
- la parcelle sise à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Vallée de Sebourquiau », section A, numéro 0263P0000 est occupée par ;
- les parcelles sises à Honnelles (Roisin), lieu-dit « Ewis », section A, numéros 0476AP0000 et 0477/02AP0000 et les parcelles sises à Honnelles (Roisin), lieu-

dit « Beaugard », section C, numéros 0365AP0000, 0368P0000 et 0369P0000 sont occupées par

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

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

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

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

Droit de préemption – Droit de préférence

Droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel :

Excepté ce qui est dit ci-après, le vendeur déclare que les parcelles non occupées ne sont grevées d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Cependant, **les parcelles occupées en vertu d'un bail à ferme verbal**, ci-avant décrites, **sont grevées** d'un droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel en faveur des occupants.

Conformément à l'article 48§2 du bail à ferme, le notaire instrumentant notifie au moins quinze jours à l'avance au preneur le jour de début et de clôtures des enchères.

Lorsqu'il a décidé d'emblée de renoncer à l'exercice de son droit, le preneur en informe l'officier instrumentant chargé de procéder à la vente au plus tard avant le début des enchères.

Conformément à l'article 48§4 du bail à ferme, pour autant que le preneur n'ait pas renoncé à son droit de préemption avant la fin des enchères, **le notaire instrumentant procède à l'adjudication sous conditions suspensive** du non exercice de ce droit.

Dans ce cas, le preneur dispose d'un délai de **dix jours** à dater de la notification d'un extrait de l'acte d'adjudication faite par le notaire instrumentant pour informer ce dernier de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur, selon l'article 57 ou par acte de l'officier instrumentant.

L'extrait contiendra le jour de l'adjudication, le prix pour lequel elle a été faite et le nom du notaire instrumentant qui l'a reçue.

Droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire :

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire **à l'exception du droit**

de préemption conféré au Service Public de Wallonie par l'article D.358 §2 du décret du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'Agriculture relatif à l'aménagement foncier des biens ruraux **qui porte uniquement sur les parcelles** sises à Brunehaut (Jollain-Merlin), lieu-dit « Couture Des Hautes Cretes », section B, numéro 0478NP0000 et lieu-dit « Baillard », section B, numéro 0060EP0000.

Conformément à l'article D.358§4 du Code wallon de l'agriculture, le notaire instrumentant est tenu de notifier à la Région wallon auprès du Gouvernement, au moins trente jour à l'avance le jour de début et de clôture des enchères par voie électronique, via le portail E-notariat.

Conformément à l'article D.357§7 du Code wallon de l'agriculture, ce droit de préemption s'exercera comme suit : Pour autant que la Région wallonne n'ait pas renoncé à son droit de préemption avant la fin des enchères, **le notaire instrumentant procédera à l'adjudication sous condition suspensive** du non-exercice de ce droit.

Dans ce cas, la Région wallonne disposera d'un délai de **deux mois** à dater de la notification d'un extrait de l'acte d'adjudication, faite par le notaire instrumentant, pour informer ce dernier de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur.

susmentionné, le vendeur mandate le notaire instrumentant afin de notifier la présente vente au Service Public de Wallonie pour que celle-ci puisse exercer ou non son droit de préemption.

L'extrait contiendra le jour de l'adjudication, le prix pour lequel elle a été faite et le nom du notaire instrumentant qui l'a reçue.

Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

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

Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

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

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Dispositions administratives

- Prescriptions urbanistiques

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

* le Code du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;

* le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;

* le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;

* le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

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

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

Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le vendeur communique sur la base d'une lettre adressée par :

1° la commune de Honnelles, le treize février deux mil vingt-quatre dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

"Les parcelles cadastrées ou l'ayant été section de Roisin, 1^{er} DIV, section A 476a, C370, C352, B254d, A562, B254d, A562, A144, A263, A176, C365a, C368, C369, A 477/02A, A90, A sont situées en zone agricole au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par Arrêté Exécutif du 09.11.1983 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

La parcelle cadastrée section de Roisin, 1^{er} DIV, A55b est située en zone d'espaces verts au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par Arrêté Exécutif du 09.11.1983 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

2° est situé sur le territoire communal où s'applique en partie le guide régional d'urbanisme en ce qui concerne :

- Le chapitre 3 – Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;
- Le chapitre 4 – Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

15° la parcelle cadastrée section A 562 est localisée dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologiques (...)

22° les parcelles cadastrées section de Roisin, 1^{er} DIV, cadastrées ou l'ayant été section A 476a, C352, C365a, C368, C369, A55b, A90 sont situées dans le périmètre des 100m d'un site Nature 2000 ;

25° le bien en cause a fait l'objet de ou des permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) : sauf erreur de notre part, il semblerait que le bien n'ai fait l'objet d'aucun permis de bâtir/d'urbanisme depuis cette date ;

28° le bien est situé dans le périmètre du Parc Naturel des Hauts Pays ;

31° la parcelle cadastrée section A 476a est située le long d'une voirie régionale (RN 553) gérée par le SPW. Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné.

32° la parcelle cadastrée section A 101 est traversé ou longé par le sentier communal n°28 repris à l'atlas des chemins vicinaux (éventuellement supprimé ou modifié) source : (<http://geoportail.wallonie.be>);

34° les parcelles cadastrées section C 365a, 368, 369 sont situées dans une zone à risque d'aléa, au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondations adopté par Gouvernement wallon du 10 mars 2016 ;

37° les parcelles cadastrées section A 476a, C 370, C 352, B 254d, A 144, A 263, A 176, C 365a, C368, C369, A55b, A477/02a, A 101 sont concernées par un risque de ruissellement diffus (ERRUISSOL) ;

40° les parcelles cadastrées section A 476a, A562, A477/02a, sont situées dans le périmètre d'un règlement régional d'urbanisme à valeur indicative (règlement régional sur les bâtisses en site rural) ;

41° les parcelles cadastrées section A 476a, C 352 sont concernées par un axe de concentration du ruissellement (LIDAXES)."

Le Notaire instrumentant a interrogé le SPW le 23 février 2024 afin de connaître l'existence éventuelle d'un plan d'alignement.

Le SPW a répondu en date du 04 mars 2024 ce qui suit, textuellement reproduit :

« La limite du domaine public régional correspond à une droite parallèle et distante de +/- 7 mètres de l'axe conventionnel de la chaussée, celui-ci correspondant au milieu de la chaussée (non comprises les bandes de stationnement) ;

L'alignement routier correspond à une droite parallèle et distante de 9 mètres de l'axe précité ;

La zone de recul est de minimum 8 mètres en arrière de l'alignement (A.R. 22/10/34 & 29/05/37), ce qui porte le front de bâtisse à minimum 17 mètres de l'axe de la chaussée ;

Les travaux autorisés : dans la zone résultant de l'application de l'alignement et de la zone de recul, aucune rampe d'accès aux sous-sols ne peut être établie. Il en va de même des fosses septiques, citernes, puits perdus, séparateurs de boue et de graisse et autre système d'épuration. Il est défendu dans cette zone d'établir des clôtures mitoyennes dépassant 1,5m de hauteur. Des réservoirs à combustibles sont tolérés, à condition qu'ils n'exigent pas de construction en maçonnerie.

Toutes plantations, à l'exception d'une haie vive, sont interdites dans une zone de 2m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel. Dans le reste de la zone de recul, les plantations ne peuvent avoir plus de 1,50 m de hauteur.

Procédure d'expropriation : compte tenu de l'alignement et de la limite du domaine précités, une procédure d'expropriation pour réalisation de l'alignements n'est pas à exclure. »

2° la commune de Brunehaut, le six février deux mil vingt-quatre dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

« la parcelle se trouve en zone forestière au plan de secteur de Tournai Leuze Péruwelz adopté par Arrêté Royal du 24/07/1981 ;

Autres renseignements relatifs au bien : pas repris à la Banque de Données d'Etat des Sols – Inventaire des terrains pollués et potentiellement pollués en Wallonie ;

Observation : zone inondable moyen B 60^E ».

Engagement du vendeur

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT, excepté ce qui est dit ci-avant ;

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, excepté ce qui est dit ci-avant, le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone de valeur faible d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire une zone dans laquelle des inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » de cours d'eau.

L'acquéreur reconnaît avoir été éclairé sur les conditions d'assurabilité des biens sis en zone à risque.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site : <http://geoapps.wallonie.be/inondations/#CTX=alea#BBOX>

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante

Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

Il est rappelé que le maintien de travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sous réserve cependant de l'application des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1erbis. CoDT.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de parcelle agricole /bois.

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir

aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Observatoire Foncier Wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens décrits ci-dessus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent qu'une activité agricole est actuellement exercée sur ou dans les biens décrits ci-dessus. En conséquence de quoi, il sera procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Code wallon de l'habitation durable

Pas d'application.

- Environnement – gestion des sols pollués

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Etat du sol : information disponible - titularité

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du dix-sept janvier deux mil vingt-quatre énoncent ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

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

L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), antérieurement aux présentes, par courriel.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « I. Naturel » « II. Agricole ».

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

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 la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

3) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le vendeur, ni l'acquéreur n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

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

E. Renonciation à nullité

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

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

Citerne à mazout

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.

Primes

- Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

- Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Registre des gages

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

Transfert des risques – Assurances

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

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans

cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

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

Conséquences d'une enchère

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

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

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

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

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum cinq mille euros (5.000,00 €).

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

- une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de cinq mille euros (5.000,00 €).

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, alinéa 2 du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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

- vingt-quatre virgule trente pour cent (24,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de zéro euros (0,00 €) et jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00 €) ;
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000,00 €) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000,00 €) ;
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (40.000,00 €) jusqu'y compris cinquante mille euros (50.000,00 €) ;
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000,00 €) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000,00 €) ;
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (60.000,00 €) jusqu'y compris septante mille euros (70.000,00 €) ;
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000,00 €) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000,00 €) ;

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (80.000,00 €) jusqu'y compris nonante mille euros (90.000,00 €) ;
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000,00 €) jusqu'y compris cent mille euros (100.000,00 €) ;
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000,00 €) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000,00 €) ;
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000,00 €) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) ;
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000,00 €) ;
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000,00 €) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000,00 €) ;
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000,00 €) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) ;
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000,00 €) ;
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000,00 €) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) ;
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00 €) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (400.000,00 €) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (400.000,00 €) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) jusqu'y compris cinq cents mille euros (500.000,00 €) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix

d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par

l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

Certificat d'identité et d'état civil

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Droit de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par Maître Julien FRANEAU, Notaire.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 29 octobre 2024.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Mons (1er canton), à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Julien Franeau à Mons le 21/11/2024, répertoire 2024/0714

Rôle(s): 32 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE MONS 1 le vingt-cinq novembre deux mil vingt-quatre (25-11-2024)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0016149

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

