VENTE PUBLIQUE - CAHIER DES CHARGES
ACTE : 2026/01213
DOSSIER : ML/20-26-0721/001

Société à Responsabilité Limitée
Mathilde van den bergh, Notaire
RPM Tournai 0745.726.496

CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE PUBLIQUE DES IMMEUBLES SITUES A MOUSCRON, RUE DE MENIN, 123

L'an deux mil vingt-six.
Le vingt octobre.

Devant Nous, Mathilde VAN DEN BERGH, notaire à la résidence de Mouscron, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée "Mathilde VAN DEN BERGH, Notaire", ayant son siège à 7700 Mouscron, Rue de Tourcoing 86.

A ce commis par ordonnance rendue *.

Nous avons procédé à **l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be** du bien décrit ci-dessous, à la requête de :

* créancière requérante et saisissante, poursuivant comme tel la vente du bien ci-après décrit,

contre :

*****

Ci-après dénommée « le vendeur » ou « la partie saisie ».

D'une manière générale, au sein des conditions ci-après reprises, le « vendeur » doit être entendu comme étant le propriétaire vendeur de l'immeuble et non comme le créancier poursuivant.

Débitrice envers le créancier saisissant poursuivant, *, du chef :

*****

EN VERTU :
*

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

Nous avons, conformément à l'article 1192 du Code judiciaire, dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la vente publique du bien suivant, à savoir :

VILLE DE MOUSCRON, troisième division,
Rue de Menin 123

Une maison de rapport composée de deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée et de deux appartements aux étages, cadastrée comme maison de commerce avec dépendances, sur et avec terrain, cadastrée suivant titre de propriété section E, numéros 539/F7 pour une superficie de quatre ares soixante-sept centiares et 539/E7 pour une superficie de quatre vingt un centiares, soit une superficie totale de cinq ares quatre huit centiares, et suivant extrait de matrice cadastrale récent, section E, numéro 0539P7P0000, pour une superficie de cinq ares quarante-huit centiares.
Revenu cadastral non indexé : mille cinq cent vingt-neuf euros (1.529,00 €).

L'attention de l'acquéreur est attirée sur les situations suivantes :
1. concernant la surface commerciale située au rez-de-chaussée côté droit en regardant l'immeuble depuis la rue (portant l'enseigne « Les donuts de Lya »), une ouverture a été créée entre la parcelle cadastrale portant le numéro 0539P7P0000, vendue aux présentes, et la parcelle cadastrale voisine, portant le numéro 0539/00C007, de sorte que la partie de cette surface commerciale faisant

partie de la parcelle voisine, portant le numéro 0539/00C007, n'est pas comprise dans la présente vente.
2. L'extension dans le jardin (sur laquelle sont apposés des panneaux photovoltaïques), ainsi que le jardin faisant partie du bien vendu aux présentes, tel que repris au plan cadastral accessible sur le site biddit.be, ne sont à ce jour pas accessibles par le bien vendu mais par et à l'usage du bien voisin, portant le numéro 0539/00C007.
L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de ces situations, sans recours contre le vendeur.
Ci-après dénommé « le bien ».

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
*

Mise à prix
La mise à prix s'élève à **CENT MILLE EUROS (100.000,00 €).**

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 ») uniquement après concertation et accord du créancier requérant.

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.

Début et clôture des enchères
Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 24 novembre 2026 à 15 heures.**
Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 2 décembre 2026 à 15 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication
Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le créancier requérant, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le **mercredi 9 décembre 2026 à 18h00.**

Visites
Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs à partir du 3 novembre 2026 jusqu'à la date d'adjudication incluse.
Les candidats-acquéreurs sont invités à prendre contact par téléphone avec la société GIL – SERVICE NOTARIAL au 071/383.84.49 afin de convenir des modalités de visite.
Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Publicité
La publicité préalable à la vente sera annoncée à partir du 3 novembre 2026 par affichage en l'étude, sur les sites internet www.notaire.be, www.notairevdb.be, www.biddit.be, www.immoweb.be, sur la page Facebook de l'étude notariale et par 3 annonces dans le journal toutes-boîtes « L'Echo de Mouscron ».

Transfert de propriété – jouissance - occupation
L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.
1. La surface commerciale située au rez-de-chaussée du côté droit de l'immeuble en regardant depuis la rue (portant l'enseigne « Les Donuts de Lya »), est louée à *, au loyer mensuel de départ de SEPT CENTS EUROS (700,00 €), outre DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €) de charges mensuelles (deux cents euros (200,00 €) pour la consommation d'eau, de chauffage et d'électricité et cinquante euros (50,00 €) pour le précompte immobilier), suivant bail signé en date du *.

État des lieux – garantie locative :
Le vendeur déclare :
- qu'il y a un état des lieux d'entrée : **OUI**
- qu'il y a une garantie locative : **OUI**, d'un montant de DEUX MILLE CENT EUROS (2.100,00 €), **versée sur un compte courant du saisi**.

Au plus tard à la signature de l'acte, l'adjudicataire se verra remettre, l'état des lieux détaillé, le contrat de bail. **Aucune garantie de transfert de la garantie locative par le saisi ne peut être donnée à l'adjudicataire, qui devra faire son affaire personnelle de cette situation.**

De plus, eu égard à la situation ci-avant exposée, suivant laquelle **une ouverture a été créée entre la surface commerciale, faisant partie du bien vendu aux présentes, et la parcelle cadastrale voisine, portant le numéro 0539/00C007, non comprise dans la présente vente, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la répartition du loyer et autres charges avec le propriétaire du bien voisin.**

2. La surface commerciale située au rez-de-chaussée du côté gauche de l'immeuble en regardant depuis la rue (portant l'enseigne « Health Nutrition »), est louée à la * au loyer mensuel de départ de NEUF CENT CINQUANTE EUROS (950,00 €), suivant bail signé en date du *. **Aucune information ne peut être donnée quant à l'enregistrement dudit bail ; le cas échéant, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation à la décharge du vendeur.**

État des lieux – garantie locative :
Le vendeur déclare :
• qu'il y a un état des lieux d'entrée : **OUI**
L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.
• qu'il y a une garantie locative : **OUI**, d'un montant de MILLE NEUF CENT EUROS (1.900,00 €), **versée sur un compte courant du saisi**.
Au plus tard à la signature de l'acte, l'adjudicataire se verra remettre, l'état des lieux détaillé, le contrat de bail. **Aucune garantie de transfert de la garantie locative par le saisi ne peut être donnée à l'adjudicataire, qui devra faire son affaire personnelle de cette situation.**

3. Le logement portant sur place le numéro de police 123B, est louée à *, au loyer mensuel de départ de SIX CENT NONANTE EUROS (690,00 €), suivant bail signé en date du *. **Aucune information ne peut être donnée quant à l'enregistrement dudit bail ; le cas échéant, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation à la décharge du vendeur.**

État des lieux – garantie locative :
Le vendeur déclare :
• qu'il y a un état des lieux d'entrée : **OUI**
L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.
• qu'il y a une garantie locative : **OUI**, d'un montant de DEUX MILLE SEPTANTE EUROS (2.070,00 €), **versée sur un compte courant du saisi**.
Au plus tard à la signature de l'acte, l'adjudicataire se verra remettre, l'état des lieux détaillé, le contrat de bail. **Aucune garantie de transfert de la garantie locative par le saisi ne peut être donnée à l'adjudicataire, qui devra faire son affaire personnelle de cette situation.**

4. Le logement portant sur place le numéro de police 121, est louée à *, au loyer mensuel de départ de SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750,00 €), suivant bail signé en date du *

État des lieux – garantie locative :
Le vendeur déclare :
• qu'il y a un état des lieux d'entrée : **OUI**
L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.
• qu'il y a une garantie locative : **OUI**, d'un montant de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €), **versée sur un compte courant du saisi**.
Au plus tard à la signature de l'acte, l'adjudicataire se verra remettre, l'état des lieux détaillé, le contrat de bail. **Aucune garantie de transfert de la garantie locative par le saisi ne peut être donnée à l'adjudicataire, qui devra faire son affaire personnelle de cette situation.**

Dispositions communes aux locatifs
À la signature de l'acte, l'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers.
l'adjudicataire recevra une copie du contrat de bail dès signature du procès-verbal d'adjudication.
L'adjudicataire sera tenu de respecter le contrat de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin.

Aucune garantie ne peut être donnée quant au fait que le locataire ait ou n'ait pas effectué dans le bien vendu de travaux :
• soit pour lesquels il pourrait réclamer une indemnité ;
• soit qu'il pourrait démonter à la fin du bail.
Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever des travaux susceptibles d'enlèvement, le candidat-vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser au candidat-acquéreur une

somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

- Décompte
Aucune garantie ne peut être donnée à l'adjudicataire quant à la récupération pro rata temporis du loyer du mois en cours.

- Enregistrement du bail, de l'état des lieux et des annexes
Il existe des dispositions légales applicables à l'enregistrement du bail.
L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le locataire entre la date de la signature de ce compromis et la date de la signature de l'acte.

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, par la perception des loyers.

La partie saisie disposera cependant, en cas d'occupation personnelle **(notamment pour ce qui concerne une partie bâtie du bien prédécrit et le jardin)**, d'un délai d'un mois après la signification de l'adjudication pour libérer les lieux et les mettre à la disposition de l'adjudicataire, sous peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis, au besoin aidé de la force publique.
Il est, avant les paiements dont question ci-avant, 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 débiteur saisi 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 créancier requérant.
L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

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 du bien 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 propriétaire 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, de quelque nature que ce soit, qui peuvent l'avantager ou le grever.
Le propriétaire 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.
L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.
Le titre de propriété du vendeur, à savoir l'acte reçu par le notaire *, ne contient pas de servitude ou condition particulière.

Dégâts du sol ou du sous-sol
L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le propriétaire 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 propriétaire vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le propriétaire 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 propriétaire 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.

CertIBEau
Suivant les renseignements obtenus par le notaire soussigné, il s'avère :
- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- que le vendeur n'a pas demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.
Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

S'agissant d'une vente judiciaire, l'adjudicataire devra cependant faire son affaire personnelle de cette situation.

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.

Aisances de voirie
S'agissant d'une vente judiciaire, aucune garantie ne peut être donnée quant à savoir si l'immeuble dont fait partie le bien vendu bénéficie d'un égouttage de type tout-à-l'égout direct, ni quant à la présence ou non d'une fosse septique. L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.
Le bien est repris en zone d'assainissement collectif au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique.

Par ailleurs, l'attention des amateurs est attirée sur le fait que le bien est situé le long d'une voirie régionale. L'adjudicataire sera informé sur la nécessité de prendre contact avec la Direction générale opérationnelle Routes et Bâtiments (SPW - DGO1) avant tout projet afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné.
Par courriel du 29 septembre dernier, le SPW a répondu ce qui suit :
« Bonjour,
Cette demande ne nous concerne pas. C'est une voirie communale.
Cordialement, »

Code de la gestion des ressources du sous-sol
L'article D.VII.11 Code de la gestion des ressources du sous-sol, dispose que : *« Dans tout acte entre vifs, sous seing privé ou authentique, de cession, qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans, d'emphytéose ou de superficie de tout ou partie du terrain, relatif à*

un immeuble bâti ou non bâti, y compris dans les actes constatant un bail à ferme, il est fait mention :
1° de l'existence d'un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol et sa durée ;
2° de l'existence d'un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;
3° de l'existence d'un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles, visé à l'article 2 de l'arrêté royal n° 83 du 28 novembre 1939 relatif à la recherche et à l'exploitation des roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles ;
4° de l'existence de la servitude visée à l'article D.VII.2 ;
5° la présence d'un puits de mine ou d'une issue de mine relevant d'une concession existante ou retirée ayant fait l'objet de mesures de sécurisation ou connu sur le terrain.»
S'agissant d'une vente judiciaire, aucune garantie de l'existence ou de la présence de l'un ou l'autre des éléments ci-avant cités ne peut être donnée.

Dispositions administratives – prescriptions urbanistiques
L'adjudicataire sera censé s'être enquis des servitudes et prescriptions imposées par les services urbanistiques et autorités administratives, ainsi que des mesures d'expropriation qui pourraient frapper le bien vendu, en matière telle que ni le vendeur ni le créancier poursuivant ni le notaire instrumentant ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.
Le notaire instrumentant réitère ci-après le contenu de la lettre reçue de la Ville de Mouscron, datée du **18 septembre 2026 :**
« En outre, selon l'article D.IV.99 du CoDT, il est rappelé :

I. *qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le(s) bien(s) aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;*
II. *qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;*

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

A. Informations contenues dans le certificat d'urbanisme n°1 (art. D.IV.97) et applicables au(x) bien(s) repris ci-avant:

1. Affectation au plan de secteur de MOUSCRON-COMINES approuvé par Arrêté royal du 17/01/1979 et entré en vigueur le 17/06/1979 : ***Zone d'habitat***

2. ***Guide régional applicable***

3. Pas de projet de modification du plan de secteur à ce jour

4. – Schéma d'orientation local :
- Schéma de développement communal : ***Aire d'habitat de centre ville***
- Guide communal d'urbanisme : ***U1 – Aire de bâti de centre ville***
- permis d'urbanisation :

5. Droit de préemption ou plan d'expropriation : l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation ni d'un quelconque droit de préemption applicable au(x) bien(s) concerné(s);

6. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au(x) bien(s) :

a) ~~périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux article D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V. 13~~ ;

b) ~~liste de sauvegarde du (Décret du 26 avril 2018, article 18) Code wallon du Patrimoine~~ ;

c) ~~procédure de classement ou classés, au sens du même Code (Décret du 26 avril 2018, art. 18);~~

d) ~~zone de protection reprise à la carte archéologique au sens du même Code (Décret du 26 avril 2018, art. 18)~~ ;

e) ~~pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code Wallon du Patrimoine (Décret du 26 avril 2018, art. 18)~~

~~f) repris dans le périmètre 'un arbre, d'une haie, d'un groupe d'arbres, d'un alignement d'arbres et/ou d'une zone de haies remarquables au sens de l'article R.IV.4 7, pour l'application de l'article D.IV12° du CoDT.~~

7. Selon le PASH Escaut-Lys, le(s) bien(s) se situe(nt) en zone d'assainissement : ***zone d'assainissement collectif***
Concernant les impétrants : Les informations relatives aux impétrants sont disponibles sur le site https://klim-cicc.be/

8. bien inscrit dans la banque de donnée au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols : ***Non repris*** *;*

9. Si le(s) bien(s) est/sont exposé(s) à un risque :
a) d'accident majeur : ***NON;***
b) à un risque naturel : ***NON*** *;*
c) à une contrainte géotechnique majeur : contrainte karstique : ***Sans objet*** *;*

10. ~~si le(s) bien(s) est/sont situé(s) dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Nature 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°~~

11. Si le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent : ***sans objet***

B. Informations visées spécifiquement à l'article D.IV.99, §1er, 2° et suivants
1. Permis visant le bien :
- permis d'urbanisme : ***l'extension d'un commerce et l'aménagement d'un appartement (121-123 – 14/07/1992), la***

transformation d'un bâtiment en cabinet médical (10/04/2007) et la pose d'une enseigne « Les Donuts de Lya » (03/05/2021) ;
- Permis d'environnement/permis unique : /
- permis d'implantation commerciale / intégré : /
Attention, la conformité des travaux mis en œuvre eu égard aux permis délivrés, les conditions et les charges d'urbanisme liées aux permis ainsi que leur exécution doivent être contrôlées.

2. Des observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102 : sans objet

3. ***Le bien ne fait l'objet d'aucun P.V. d'infraction.***
Conformément aux nouvelles dispositions du CoDT entrées en vigueur le 1er avril 2024, notamment en ses articles D.VII.1 et D.VII.1/1. §1 et §2, les Suite des renseignements urbanistiques référencé AUE/2024/BL/0347 actes et travaux sont irréfragablement présumés conformes au droit de
l'aménagement du territoire et de l'urbanisme :
• 10 ans après leur achèvement pour les infractions mineures (non fondamentales).
• 20 ans après leur achèvement pour les infractions ordinaires (fondamentales).
Cette amnistie ne s'applique pas pour les actes et travaux prévus à l'article D.VII.1/1. §3 dudit Code.

En cas de cessation de commerce, les enseignes devront être démontées.

4. ~~En ce qui concerne la division dudit bien, nous n'y émettons aucune objection.La division dudit bien ou terrain n'emporte aucun droit sur d'éventuelles demandes de permis d'urbanisation, permis d'urbanisme ou permis d'environnement qui pourraient y être sollicités.~~ »

S'agissant d'une vente judiciaire, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur, de la régularisation de la ou des infraction(s) urbanistiques susceptibles d'affecter le bien vendu et prendra à sa charge exclusive, sans recours de quelque nature que ce soit contre le vendeur, tous les frais,

dommages et intérêts et amendes découlant de l'existence d'une infraction urbanistique et de sa régularisation ou disparition.

Le Notaire informe les parties qu'à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGATLP, il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région Wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

Le propriétaire vendeur 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.

Lotissement.
Pas d'application.

Information générale
Il est en outre rappelé :
- 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 ;
- 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.

Règlement général sur la protection de l'environnement
Le notaire instrumentant déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de ce qui précède, 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 repris dans un site archéologique ;
- 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.
- n’est pas repris dans le plan relatif à l’habitat permanent.
- se situe en zone de contrainte karstique

Décret Seveso
Le notaire instrumentant déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un périmètre « Seveso » adoptés en application de l'article D.IV 57 CoDT et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV 57 CoDT susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir,...).

Inondations – zones à risques
Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l’arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l’article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.
Le bien prédécrit **n’est pas situé** dans une zone à risque d’inondation.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)
Il ressort de la recherche sur www.klim-cicc.be/ que le bien vendu n’est pas situé à proximité directe d’installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu’il n’existe aucune servitude légale au profit d’entités raccordées à ladite base de données.
Les impétrants suivants ont toutefois des canalisations ou autres situées à proximité du bien vendu, suivant recherche effectuée sur le site en date du **24 septembre 2026 :**
Orange NetCo, PROXIMUS, IPALLE Câbles + Egouttage Communal, Wyre, IEG, ORES, SPGE, FLUXYS BELGIUM.

Par courriel daté du 24 septembre dernier, la société Fluxys BELGIUM a indiqué ce suit :
« Madame, Monsieur
Notre société dispose de tuyaux en acier définitivement hors service (= hors gaz et déconnectés de notre réseau) dans le sous-sol de la zone de cette demande.
Dès lors, aucune mesure de sécurité spécifique n'est à respecter en ce qui concerne ces tuyaux lors de l'exécution de travaux, à condition que l'accessibilité de nos installations soit garantie. De plus, aucune servitude légale ne doit être mentionnée dans l'acte de vente.
A titre informatif, vous trouverez en annexe la liste des installations de transport de gaz se trouvant à proximité de ce projet et les plans indicatifs de ces tuyaux.
Si ces installations ne peuvent être localisées ou si ces dernières gênent l'exécution des travaux, notre responsable régional, Nikolaos Pantidis - 02/234.46.09 peut être contacté au moins trois (3) jours ouvrables avant le début des travaux.
Vous pouvez contacter Virginie Tratsaert, tél. 02/282.73.74, pour tout renseignement.
Nous vous remercions de votre collaboration.
Sincères salutations
Fluxys Belgium SA »

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 vendus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas, déclarent que le bien présentement vendu n'est pas situé en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.
En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Notification à l'Administration de l'Aménagement Foncier des biens ruraux conformément à l'article D.275 du Code wallon de l'Agriculture
Informées des dispositions relatives à l'Aménagement foncier de biens ruraux, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier à l'Administration toute vente, toute acquisition, toute donation, tout partage, tout échange et tout apport à une personne morale, d'un bien faisant l'objet d'un aménagement foncier rural et ce à dater de la décision du gouvernement de procéder à l'aménagement foncier jusqu'à la transcription de l'acte d'aménagement foncier, les parties, interpellées par le notaire instrumentant, déclarent que le bien objet des présentes ne fait pas l'objet d'un aménagement foncier.
En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente à l'Administration.

Code wallon de l'habitation durable (uniquement pour les logements)
Le notaire attirera l'attention des amateurs sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :
- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

En outre, il est fait savoir que le bien vendu ne contient pas :

- de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
- de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m² ;
- de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;
- de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, …).
L'adjudicataire fera son affaire personnelle du règlement qui précède.

Droit de préemption – Droit de préférence
Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.
L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Environnement – gestion des sols pollués
Permis d'environnement
Le propriétaire 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
A. Information disponible
- Tout amateur recevra à première demande, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du **24 septembre 2026.** Il sera notamment disponible en téléchargement sur le site biddit.be
Cet extrait énonce ce qui suit :
« […] Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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. *[…] »*

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le propriétaire 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 désigné « Décret sols wallons » - c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination – Non-soumission

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au Bien, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel et IV. Récréatif ou Commercial ».

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant 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 le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire 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.

D. Information circonstanciée

Le notaire instrumentant déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de l'extrait conforme.

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.
S'agissant d'une vente judiciaire, aucune garantie ne peut cependant être donnée à ce sujet à l'adjudicataire qui, si une cuve devait être présente et ce peu importe sa contenance, devra en faire son affaire personnelle.

Certificat de performance énergétique
Concernant le logement portant le numéro de police 123B :
Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20170816001619 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique * à Mouscron en date du 16 août 2017.
Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :
- Classe énergétique : B ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 129 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m² par an : 22.576.

Concernant le logement du 2ème étage :
Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels n'a pu, à ce jour, être réalisé. Ledit certificat sera réalisé préalablement à l'adjudication et remis à l'adjucataire.

Le contenu du certificat sera communiqué à première demande de toute personne intéressée et disponible en téléchargement sur la plateforme BIDDIT. L'original de celui-ci sera remis par le vendeur à l'acquéreur.

Le contrôle des chaudières
L'acquéreur déclare avoir connaissance de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 (paru au moniteur belge le 19 mai 2009, entré en vigueur le 29 mai 2009) tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique. Il déclare avoir reçu toutes informations utiles à ce sujet.
Cet arrêté impose :

- une réception par un technicien agréé avant la première mise en service d'une nouvelle installation de chauffage (depuis le 29 mai 2009).
- un contrôle périodique de l'installation de chauffage dont la fréquence varie selon le type de combustible utilisé (article 10, 40 et article 13, § 1 er) :
- combustibles solides (pellet, bois, charbon) : tous les ans
- combustibles liquides (mazout) : tous les ans
- combustibles gazeux (gaz naturel) : tous les trois ans.

Le contrôle est indépendant de l'entretien de la chaudière. Il doit avoir lieu dans les trois mois de la date d'anniversaire de la première mise en service de la chaudière et/ou du brûleur.

Une installation non-conforme doit être mise en conformité endéans les cinq mois et, pour autant qu'elle desserve une habitation et qu'il n'y ait pas de danger pour les occupants, ne peut être maintenue en fonction que durant une période maximale de trois mois, entre septembre et avril.

Les chaudières fonctionnant au gaz doivent être contrôlées pour la première fois au plus tard pour le 29 mai 2013 (article 65).

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la règlementation qui précède.

Primes

Informations destinées à l'adjudicataire

Le notaire a informé l'acquéreur 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.

Autres polices administratives

Dossier d'intervention ultérieure

S'agissant d'une vente judiciaire, il ne peut être garanti à l'adjudicataire que la partie saisie remettra un DIU. L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

L'adjudicataire reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier

d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :
1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Contrôle de l'installation électrique
L'objet de la présente vente est en ce qui concerne les deux logements, 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.
A ce jour, les contrôles des installations électriques n'ont pu se dérouler et seront réalisés préalablement à l'adjudication.

L'adjudicataire est informé par le notaire instrumentant :

- des sanctions prévues, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions légales, et ;
- du fait que les frais de la mise en conformité éventuelle de l'installation et du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

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

*

Transfert des risques – Assurances
Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.
Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.
Le débiteur saisi 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.
Il est précisé que le créancier saisissant n'assumera aucune obligation d'assurance du bien.

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 débiteur saisi ne puisse plus être recherché à ce sujet.
Le cas échéant, l'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que si des compteurs ont été scellés, des frais lui seront réclamés pour la réouverture de ceux-ci. L'attention des amateurs et de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'il ne peut être apporté aucune information quant aux compteurs, à leur emplacement et à leur destination.

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 immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du débiteur saisi pour l'année en cours.

Dérogations aux conditions générales de vente ci-après reprises
Par dérogation aux conditions générales de vente ci-après reprises, il convient d'apporter les modifications et précisions suivantes :
Article 3, 4 et 5. Mode de la vente :
Il convient d'ajouter à cet article : « *L'adjudication ne sera prononcée qu'avec l'accord de celui qui requiert la vente, lequel sera toujours en droit de retirer les biens de la vente avant le prononcé de cette adjudication* ».

Article 15. Mise à prix et prime.
Par dérogation à l'article 15 des conditions générales ci-après repris, aucune prime ne sera versée dans le cadre de la présente vente.

Article 16. Condition suspensive d'obtention d'un financement
Dans le cadre de la présente vente, l'adjudication devra être émise sans condition suspensive d'obtention d'un financement.

En outre, d'une manière générale, le vendeur doit être entendu comme étant le propriétaire vendeur de l'immeuble et non le créancier poursuivant.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE
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, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le créancier requérant.
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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
d) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
e) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
f) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
g) 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.

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 comme déterminé par le site internet.

Système d'enchères
Article 10.
Général
Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).
Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le notaire.
Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.
Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques
Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.
Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système génèrera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.
Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

Plafond (atteint)
À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne

la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

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

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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.

La clôture des enchères

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le créancier requérant, soit à son retrait 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 créancier requérant et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

Manquement de l'acheteur

Si un enchérisseur dont l'enchère a été acceptée s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au créancier requérant, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2500 € (deux mille cinq cent euros).

Manquement du propriétaire vendeur

Le créancier requérant, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'enchérisseur retenu, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de deux mille cinq cents euros (2.500 €) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. Cette clause ne prive pas l'enchérisseur retenu du droit d'exiger du propriétaire vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

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, à l'ouverture des enchères, offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit

définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.
Si personne n'offre la mise à prix, le créancier requérant se réserve la possibilité de retirer le bien prédécrit de la vente.

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

Solidarité - Indivisibilité
Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui

ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.
En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al.2 C.civ.).

Prix
Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.
Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.
Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.
L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter du prix de vente et des frais.
Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

Frais
Article 25.

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

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€

150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€

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

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

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

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

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 des frais dus ;
- 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. Toutes sommes restées dues après le délai fixé pour le paiement des frais et du prix de l'adjudication produiront intérêt au taux de DIX pour cent (10%) l'an, et à compter du jour de l’échéance du paiement du prix et/ou des frais jusqu'au jour du paiement effectif ou de la consignation.

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 créancier requérant 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 créancier requérant préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignant 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.

. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitante 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 à la masse.

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.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég.

Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

Saisie-exécution immobilière : Si le créancier requérant 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'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- 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.

Cela a pour conséquence :

A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.

B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.

C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.

D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les cinq enchérisseurs différents ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.

- 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. PROCURATION[1]

Le vendeur ou le créancier poursuivant, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément : **Tout collaborateur de l'étude du notaire Mathilde VAN DEN BERGH soussigné, faisant élection de domicile en l'étude du notaire instrumentant.**
Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre 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

[1] Lorsque le vendeur est un pouvoir public, il ne peut pas faire usage de la procuration sauf si une délégation de pouvoir/de signature à un collaborateur notarial est prévue par un texte à valeur législative, auquel cas il conviendra alors de vérifier l'étendue de la délégation et adapter la procuration en conséquence.

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 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, 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 de l’ancien 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 déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s’interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l’adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n’est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

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

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

De tout quoi il a été dressé le présent procès-verbal que nous avons signé en l'étude, date que dessus.

Signé « Mathilde VAN DEN BERGH »

POUR EXTRAIT CONFORME