

Acte 2024/1381

Cahier des
charges Biddit

VD/2240927

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le vingt-sept décembre.

Valentin DELATTRE, notaire associé à la résidence de Braine-l'Alleud, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente publique online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

À LA REQUÊTE ET EN PRÉSENCE DE

(...)

CAHIER DES CHARGES – CONDITIONS DE VENTE

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;**
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online sur biddit.be ;**
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;**
- D. Les procurations.**

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Etude des notaires associés Jean François & Valentin DELATTRE,
rue Sainte-Anne 18, 1420 Braine-l'Alleud, Rue Sainte-Anne 18.

Collaborateur : Nathalie LATEUR ;

Téléphone : 02/384.22.00.

E-mail : nathalie.lateur.111609@belnot.be.

Description du bien – Biens compris ou non dans la vente

VILLE DE NAMUR – 4^{ème} DIVISION – JAMBES – 2^{ème} DIVISION :

Un immeuble composé de six appartements à l'état de gros œuvre fermé, sur et avec terrain, sis **Rue de Dave, 287**, cadastré selon titre et extrait récent section F, numéro 0409BP0000, pour une même contenance de quatre ares trente-neuf centiares (4a 39ca).

Revenu cadastral non indexé : 4,00 €.

Rappel de plan

Tel que le terrain-assiette de ce bien est figuré sous « Lot A » sous teinte jaune au procès-verbal de mesurage et bornage avec plan, dressé par le géomètre-expert immobilier (...) en date du 14 avril 2016, resté annexé à l'acte de vente reçu par le notaire

Le vendeur précise qu'à la suite d'une communication avec la Ville de Namur, il apparaît que l'immeuble portera désormais l'adresse suivante suite à la délivrance du permis d'urbanisme : **Rue du Lieutenant Binamé, 1.**

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 **six cent mille euros (600.000,00 €) (...)**

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le 4 février 2024 à 14.00 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 12 février 2024 à 14.00 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 procès-verbal 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 soussigné le 14 février 2024 à 14.00 heures.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque mercredi de 14 heures à 16 heures et chaque samedi de 10 heures à 12 heures, et ce à partir du 8 janvier 2025 jusqu'au 8 février 2025 inclus étant entendu que les candidats-acquéreurs devront faire enregistrer leur demande de visite auprès du notaire instrumentant avant de s'y rendre sans devoir accomplir de formalités complémentaires.

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.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le vendeur déclare que le bien est d'ores et déjà libre d'occupation.

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 propriétaire 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 propriétaire.

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

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.

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



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

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

Dégâts du sol et du sous-sol

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

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

Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le propriétaire 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.

Situation administrative

Généralités

Les comparants se déclarent informés de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant du droit public immobilier, qui forment le statut administratif du bien.

De façon générale, le vendeur doit informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont *a priori* susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'adjudicataire.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur, l'adjudicataire ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont fournies que par rapport à celles qu'il doit récolter lui-même.

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise sont réputés transmis ce jour à l'adjudicataire. Le vendeur s'engage à prêter à l'adjudicataire toute l'assistance nécessaire à l'accomplissement des formalités requises en vue de leur cession ou de leur opposabilité ou à accomplir ces formalités lui-même, si besoin est.

Aménagement du territoire et urbanisme

Déclarations du vendeur au sujet des plans d'aménagement du territoire, permis et certificats d'urbanisme

En application des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code de développement territorial, le vendeur déclare, à sa connaissance, ce qui suit :

- Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Namur ;

- Le bien est situé « Classe A minimum 35 log/h » du Schéma de développement communal ;

- Le bien n'a fait l'objet, depuis le 1^{er} janvier 1977, ni d'un permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, à l'exception des permis suivants :

*permis délivré le 30 mai 1984 ayant pour objet la construction d'une annexe ;

*déclaration environnementale délivrée le 24 février 2022 ayant pour objet un chantier de désamiantage sur maison d'habitation ;

*permis délivré le 4 mai 2021 ayant pour objet la démolition d'un bâtiment et la construction d'un immeuble de 6 appartements.

- Le bien n'est pas repris dans un périmètre susceptible de conditionner lourdement voire d'empêcher toute délivrance d'autorisation administrative ou dans un périmètre de zone vulnérable autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur, au sens de l'article D.IV.57 du Code précité, sans préjudice des renseignements urbanistiques dont question ci-dessous.

Absence de garantie dans le chef du vendeur

- Le vendeur ne prend, vis-à-vis de l'adjudicataire, aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien des actes ou travaux visés par l'article D.IV.4 du Code précité. Le notaire porte à la connaissance de l'adjudicataire qu'aucun de ces actes et travaux ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été délivré, qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis et que l'existence d'un certificat d'urbanisme, même non périmé, ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

- Sur interpellation du notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien a fait l'objet de travaux liés à la mise en œuvre partielle du permis délivré le 4 mai 2021 dont question ci-avant. Pour la période antérieure, il ne dispose d'aucune autre information que celles mentionnées dans son titre de propriété.

- Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des travaux constitutifs d'une infraction urbanistique, qu'il garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi et que le bien est, sans contestation aucune, affecté à l'usage d'**immeuble composé de six appartements à l'état de gros œuvre fermé** et vendu comme tel.

- L'adjudicataire déclare avoir pris toutes informations relatives au statut urbanistique du bien et avoir parfaite connaissance des permis et certificats précités. L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur ou le notaire quant à un refus de permis, quant à l'imposition de conditions telles que des charges d'urbanisme et quant aux éventuelles prescriptions qui pourraient limiter le droit de propriété, la destination du bien, les transformations, aménagements ou constructions envisagés.

- L'adjudicataire déclare avoir été informé de l'intérêt de contacter les sociétés de distribution et d'équipement relativement aux impétrants existant dans le bien, à proximité de celui-ci ou dans les voiries situées



le long de celui-ci, ainsi que de l'intérêt de consulter lui-même le « Point de Contact Fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC) » (<https://www.klim-cicc.be>) quant à l'existence éventuelle de servitudes d'utilité publique, dans la mesure où la présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes et nécessiter la collecte de renseignements précis auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur ou dans le bien.

Renseignements urbanistiques délivrés par les autorités communales
Par lettre datée du 6 novembre 2024, le notaire instrumentant a demandé au Collège communal de Namur de lui délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien, conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 du Code précité.

Le Collège communal a répondu par lettre datée du 6 décembre 2024, et libellée comme suit :

« (...)

1) Bien situé à JAMBES, Rue de Dave, paraissant cadastré section F, n°409B et appartenant à (...)

- Statut urbanistique du bien : terrain à bâtir.

Le bien repris ci-dessus est situé :

1°- dans un périmètre : /

- en "Zone d'habitat" au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.

- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme :

<u>Date</u>	<u>Objet du permis</u>
30/05/1984	Construction d'une annexe
4/05/2021	Démolition d'un bâtiment et construction d'un immeuble de 6 appartements
24/02/2022	Déclaration environnementale : chantier de désamiantage sur maison d'habitation

- Le bien est situé en "Classe A minimum 35 log/h" du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal et dans les périmètres : "Noyaux de vie, Périmètre d'agglomération".

- Le bien est situé dans une zone inondable dont l'aléa est : Très faible.

- Le bien est repris en zone Réseaux SWDE - Protection de captage.

- Le bien est repris à l'Atlas des voiries.

Commentaire(s) du service technique :

- Zonage : GCU Enseignes – Site touristique protégé

Plan d'alignement : nmjm040 - emprise.

(...) ».

Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel – Patrimoine naturel

Le vendeur déclare que le bien n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, un site à réaménager, un site de réhabilitation paysagère et environnementale, un périmètre de remembrement

urbain, de rénovation ou de revitalisation urbaine et qu'il n'est pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, dans une réserve forestière ou dans un site Natura 2000.

Monuments et sites

Le vendeur déclare que le bien n'est visé par aucune mesure de protection du patrimoine, telle que liste de sauvegarde, classement ou inventaire du patrimoine archéologique.

Droit de préemption

Le vendeur déclare que, sous réserve de ce qui suit, le cas échéant, le bien n'est pas visé par un droit de préemption.

Code wallon de l'agriculture

Zones à risque

Le vendeur déclare que le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs.

Au regard de la législation sur les zones à risque en matière d'inondation par débordement ou ruissellement, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien ne se trouve pas en zone inondable.

L'adjudicataire reconnaît qu'il a pu consulter la cartographie informatisée des zones inondables.

Environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploitation (sans préjudice de la déclaration environnementale visé ci-avant dans les renseignements urbanistiques).

Assainissement du sol

a) Déclarations du vendeur

Les comparants reconnaissent avoir été avisés des obligations en matière de gestion, d'information, d'investigation et d'assainissement des sols pollués, obligations qui frappent toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un bien pollué ou potentiellement pollué.

Sans préjudice de ce qui suit, le vendeur déclare ce qui suit :

- Il n'a pas exercé sur le bien une activité pouvant engendrer une pollution du sol ni abandonné des déchets pouvant engendrer une telle pollution.

- Il n'a pas connaissance de l'existence présente ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité susceptible de causer une pollution du sol.

- Aucune étude de sol, dite d'orientation ou de caractérisation, n'a été effectuée sur le bien.

b) Extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, ci-après « B.D.E.S. », daté du 27 décembre 2024, ci-dessous reproduit :

« (...) SITUATION DANS LA B.D.E.S.

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



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

- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 § 4) ? : Non

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols

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

° BEDSS : Dossiers d'assainissement des stations-service référencée SSNR261211 : « Ancienne station-service à Jambes (Namur, angle de la rue de Dave et de la rue Lieutenant Binamé) »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
NAMUR 4è DIV/JAMBES 2è DIV, section F, parcelle n°409 A	M	01/04/2008	SSNR261211.pdf

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Etude indicative	20/03/2008	01/04/2008	Sans objet après approbation Etude Indicative	

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non

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

Néant

- DONNÉES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 § 4) :

Néant

(...) ».

c) Absence de garantie dans le chef du vendeur

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1^{er} 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 1^{er} dudit décret.

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 a été fixé en considération de cette exonération, ce que l'adjudicataire confirme expressément.

En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16°, du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

Citernes à mazout

Le vendeur déclare que le bien ne contient aucune citerne à mazout.

Certification eau

Les comparants se reconnaissent informés de l'existence d'une certification eau pour les immeubles bâtis, dénommée « CertiBEau », qui évalue tant la conformité du raccordement et de la distribution du bien au niveau de l'eau potable que sa conformité au niveau de l'évacuation et du traitement des eaux urbaines résiduelles. Ce certificat est obligatoire pour tous les immeubles raccordés au réseau de distribution publique d'eau à compter du 1^{er} juin 2021.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien n'a pas été définitivement raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021.

Par conséquent, l'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertiBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

Cette obtention n'est pas une condition essentielle de la présente vente. Il devra payer l'éventuelle mise en conformité de l'installation et sera sans recours contre le vendeur.

Panneaux photovoltaïques

Le vendeur confirme que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Conditions d'octroi ou de maintien de primes ou autres avantages

Le notaire rappelle aux comparants que le présent acte peut avoir une influence sur l'octroi ou le maintien d'allocations sociales, primes, subsides ou autres avantages, et ce pour chaque comparant, et qu'il incombe dès lors à chacun d'eux de se renseigner à cet égard auprès des instances compétentes.

Performance énergétique des bâtiments

Le vendeur déclare qu'il n'est pas en mesure de produire un certificat de performance énergétique relatif au bien car l'ouvrage n'est pas encore achevé. En conséquence, l'obligation de notifier la déclaration de performance énergétique initiale ou finale est transférée à l'adjudicataire, de même que l'ensemble de la procédure relative à la performance énergétique du bien vendu à l'entière décharge du vendeur.

Par la simple émission d'une enchère, l'adjudicataire est réputé accepter cette situation.

De son côté, le vendeur s'engage à prêter son concours à première demande de l'adjudicataire en vue de procéder à toute notification relative à ce transfert telle que visée par le Décret du 28 novembre 2013.

Est annexé au présent acte le rapport PEB, qui comprend une description de toutes les mesures qui ont été ou doivent encore être mises en œuvre pour répondre aux exigences de performance énergétique stipulées dans le permis d'urbanisme prévalant.

Chantiers temporaires ou mobiles

Les comparants reconnaissent que le notaire les a éclairés sur la législation relative aux chantiers temporaires ou mobiles, laquelle rend obligatoire la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure, complet ou simplifié, pour toute personne qui recourt aux services d'un tiers pour effectuer des travaux de construction, transformation,



rénovation, réparation, entretien et tous autres travaux visés par cette législation, et ce pour tout chantier entamé après le 1^{er} mai 2001.

Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur répond positivement et confirme qu'il remettra à l'adjudicataire le dossier d'intervention ultérieure lors de l'entrée en jouissance.

Installations électriques

Le bien étant vendu à l'état de gros œuvre fermé, il n'existe aucune obligation de faire dresser un procès-verbal de contrôle des installations électriques dans le cadre des présentes.

L'adjudicataire est avisé de ce que l'installation électrique ne pourra être mise en service qu'après la rédaction, à ses frais, d'un procès-verbal de contrôle par un organisme agréé.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'obligation de faire contrôler l'installation tous les vingt-cinq ans.

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.

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'adjudicataire 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 propriétaire 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 propriétaire pour l'année en cours.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES 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.

Déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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 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 créancier requérant, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

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 requérant 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 procès-verbal d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (€ 5.000,00)** si le bien n'est pas adjudgé 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 adjudgé à un autre enchérisseur.
- Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de cinq mille euros (€ 5.000,00).

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le 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, conformément à l'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 propriétaire 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 (Région flamande)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze pourcent (12%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule dix pour cent (21,10%), 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 quarante pour cent (19,40%), 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 trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 trente-cinq pour cent (16,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- quinze virgule nonante-cinq pour cent (15,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), 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 trente-cinq pour cent (15,35%), 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 zéro cinq pour cent (15,05%), 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);



- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%), 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 quarante pour cent (14,40%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 pour cent (14,00%), 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);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%), 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);
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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);
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), 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);
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), 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 trente-cinq pour cent (13,35%), 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 vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 vingt pour cent (13,20%), 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 zéro cinq pour cent (13,05%), 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 pour cent (13,00%), 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) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), 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) ;
- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), 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) ;
- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), 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 quarante-cinq pour cent (12,45%), 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 quarante pour cent (12,40%), 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 trente-cinq pour cent (12,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).
- Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

Frais (Région wallonne et de Bruxelles-Capitale)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);



- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication

au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

Article 25bis. En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

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

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

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

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

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



défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

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

Article 25ter.

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

Compensation

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

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, 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 consignand 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'adjudicataire défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au propriétaire ou à ses créanciers.

L'adjudicataire défaillant sera, en outre, redevable des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la



nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'adjudicataire définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, à titre de dommages et intérêts forfaitaires. En ce qui concerne les frais, l'adjudicataire défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'adjudicataire 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 propriétaire 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. 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.

D. PROCURATIONS

(...)

MENTIONS D'ORDRE FISCAL

Perception du droit d'écriture (articles 3 à 5 et 11 du Code des droits et taxes divers)

Le notaire déclare que le droit d'écriture auquel donne lieu le présent acte s'élève à cinquante euros (50,00 €).

(...)

CLÔTURE

Certificats d'identité et d'état civil

Le notaire confirme que l'identité de chaque comparant lui a été prouvée au moyen de la carte d'identité ou de documents de l'état civil. Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile de chaque comparant personne physique au moyen du carnet ou de l'acte de mariage, d'un extrait d'acte de naissance, ou d'un extrait du registre national pour les comparants dont le numéro national figure, avec leur accord exprès, en tête du présent acte.

Capacité

Chaque comparant déclare être capable et compétent pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte et ne pas être soumis à une procédure de faillite, réorganisation judiciaire, règlement collectif de dettes, protection judiciaire ou à toute autre mesure susceptible d'entraîner un dessaisissement de la disposition ou de l'administration de son patrimoine.

Force exécutoire

Chaque comparant déclare se soumettre irrévocablement à tous actes authentiques et sous signature privée auxquels il est fait référence dans le présent acte et qui, de sa volonté expresse, en font partie intégrante. Chaque comparant confirme que ces actes et annexes forment un ensemble indivisible, qui a valeur d'acte authentique et doit recevoir pleine et entière force exécutoire.

Expédition de l'acte

Le notaire instrumentant conserve la minute, ou original, de l'acte pendant au moins cinquante ans.

Chaque comparant a été informé de la possibilité d'accéder à l'expédition, ou copie conforme, de l'acte, en ligne, soit via www.myminf.be, soit via www.notaire.be, le cas échéant par le biais du coffre-fort digital personnel sur le site sécurisé www.izimi.be.

Le notaire rappelle que cette expédition a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire et envoyée par courrier postal ou électronique.

Chaque comparant déclare se satisfaire de ces voies d'accès, après avoir été informé de ce qu'une première copie de l'acte peut toujours être délivrée gratuitement, sur demande, après l'accomplissement de toutes les formalités légales.

Existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés

Le notaire attire l'attention de chaque comparant sur les intérêts contradictoires ou les engagements disproportionnés qu'il aurait éventuellement constatés et avise chaque comparant de son droit de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Communication du projet d'acte

Chaque comparant déclare qu'il a pris connaissance du projet d'acte il y a plus de cinq jours ouvrables et que ce délai lui a suffi pour l'examiner utilement.

Dont procès-verbal.

Fait et passé en l'étude, date ci-dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les dispositions visées par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les comparants signent, ainsi que le notaire.



