

N° Rép. 2024/546
13/09/2024
Cahier des charges

**L'AN DEUX-MILLE VINGT-QUATRE  
LE TREIZE SEPTEMBRE**

Nous, Maître **Nicolas ROMAIN**, Notaire à Anderlues,

Nous, Notaire procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be) du bien ci-après décrit, sis à Thuin (Biercée), rue Grignard, 66 et 66A, à la requête et en présence de :

*ON OMET*

Ci-après dénommé : « le comparant » et/ou « le vendeur ».

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants ;

- Titre I. Les conditions spéciales ;
- Titre II. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- Titre III. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- Titre IV. Dispositions finales

<b>TITRE I : CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE</b>
---

**1. DESCRIPTION DU BIEN :**

**VILLE DE THUIN - Neuvième division BIERCÉE**

Une maison d'habitation en deux demeures, avec dépendances et jardin, l'ensemble sis Rue Grignard 66 et 66A, cadastré selon titre et extrait cadastral récent section A numéros section A numéro 0076YP0000 (maison pour 02 ares 10 centiares) et 0076ZP0000 (maison pour 01 are 20 centiares), soit pour une contenance totale de 03 ares 30 centiares.

Revenu cadastral total non indexé : 750,00 euros.

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.

**2. ORIGINE DE PROPRIETE**

*On omet*

### **3. MISE A PRIX ET ENCHERE MINIMUM**

La mise à prix s'élève à **septante-trois mille euros (73.000,00€)**.

L'enchère minimum s'élève à deux mille Notaire cents euros (2.500,00 EUR.).

Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille Notaire cents euros (2.500,00 EUR.) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

### **INTERETS DE RETARD**

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, calculés au taux de **dix (10%) pour-cent** l'an.

### **4. DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES**

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 21 octobre 2024 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 29 octobre 2024 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.

### **5. SEANCE D'INFORMATION**

Une séance d'information se tiendra en l'Etude du Notaire Nicolas ROMAIN, soussigné, à Anderlues, rue Emile Vandervelde, 1, le mercredi 16 octobre 2024 à 16 heures 30 minutes.

### **6. VISITES**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous préalable avec l'Etude du Notaire Nicolas ROMAIN, soussigné, sise à 6150 Anderlues, rue Emile Vandervelde, 1, joignable par téléphone au 071/52.31.31 et par voie électronique sur l'adresse nicolas.romain@belnot.be.

### **7. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-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 Nicolas ROMAIN, soussigné, à Anderlues, rue Emile Vandervelde, 1,

le mercredi 06 novembre 2024 à 14 heures 30 minutes.

## **8. PUBLICITE**

La publicité préalable à la vente sera faite pendant une période de minimum trois (3) semaines avant la date prévue pour le début des enchères, par :

-par inscription sur les sites internet "www.immo.Notaire.be", "www.immoweb.be" et par affiches et ce, pendant au minimum deux semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

## **9. TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE**

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

2) L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers ou par la possession réelle, 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.

3) L'adjudicataire a la propriété du bien dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels ; il en a la jouissance à compter du même moment par l'occupation réelle, le comparant certifiant que le bien est libre d'occupation, à charge d'en supporter à compter de ce jour les impôts et contributions y compris toutes taxes communales de voirie, d'égouts et autres.

L'adjudicataire remboursera au comparant la quote-part du précompte immobilier à partir de son entrée en jouissance pour l'année en cours.

Les autres taxes pour l'année en cours (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, etc.) restant intégralement à charge du comparant.

## **10. ETAT DU BIEN**

### **a) Servitudes – Vice - Mitoyennetés**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, sans garantie des vices apparents ou non apparents et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, avec toutes les servitudes dont il pourrait être grevé ou avantagé sauf à l'adjudicataire de faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls.

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

sous réserve de ce qui est dit ci-après *subi verbo* « CONDITIONS SPECIALES ».

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

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

b) Limites - Contenance

Le bien est vendu sans garantie de la contenance indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, même si elle dépasse un vingtième, devant faire profit ou perte pour l'adjudicataire, sans recours contre le vendeur.

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties, 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.

c) 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.

d) Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

e) Actions en garantie

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

f) Conditions spéciales

néant.

**8. CONDITION SUSPENSIVE**

La vente est conclue **sans condition suspensive d'octroi de crédit pour l'acquéreur.**

### **9. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

### **10. 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.

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.

### **11. ABONNEMENTS EAU - GAZ - ELECTRICITE**

Les compteurs, conduites d'eau et autres appareils quelconques qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à une administration publique ou privée quelconque ou à des tiers ne font pas partie de la vente.

A cet égard, en ce qui concerne le raccordement à l'eau, le règlement de fourniture d'eau de la Société Wallonne des Eaux stipule expressément ce qui suit :

*« En cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de vente.*

*A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation. »*

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

### **12. IMPOTS**

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les

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

### **13. CONDITIONS ADMINISTRATIVES**

#### **A. CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CODT)**

##### **–ARTICLES D.IV.99**

#### **1) Prescriptions urbanistiques**

a) L'adjudicataire devra, pour tout ce qui se rattache aux alignements, niveaux, trottoirs, accès aux égouts, construction, droit de bâtisse et sous tous autres rapports, se conformer aux prescriptions existantes des autorités compétentes.

b) Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées en contravention des prescriptions et règlements communaux, du Service de l'Urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes, ou navigables, etc.)

#### **c) Informations générales**

##### **1/ Notion :**

Le Notaire informe l'adjudicataire de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissantes au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

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

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

-le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;

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

##### **2/ Obligations réciproques :**

Sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le propriétaire (article D.IV.99 du CoDT, article 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), l'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous

#### **2) Informations relatives au bien – Situation administrative du bien vendu – Wallonie**

L'adjudicataire est informé de l'opportunité de recueillir de son côté, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le Notaire soussigné attire spécialement l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire soussigné, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient dû être effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la Commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Il est expressément rappelé à l'adjudicataire que le Notaire n'a pas la possibilité de vérifier l'adéquation entre l'état actuel du bien et les permis et autorisations délivrés.

**-Informations spécialisées : mentions imposées par le CoDT**

Le Notaire précise, au vu de la lettre reçue de la Ville de Thuin, datée du 12 février 2024, que :

*« Le bien en cause :*

*o se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de THUIN-CHIMAY adopté par AR à la date du 10/09/79 et n'a pas cessé de produire ces effets pour le bien précité ;*

*o n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;*

*o n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 ;*

*o n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;*

*o fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité pris en date du 18 août 2022 ;*

*o En ce qui concerne l'égouttage, le bien est repris en zone d'assainissement collectif au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) ;*

*o est compris dans le périmètre d'un Guide Régional d'Urbanisme – Accès aux personnes à mobilité réduite ;*

*o est compris dans le périmètre d'un Guide Régional d'Urbanisme – Enseignes et dispositifs de publicité ;*

*o est compris dans le périmètre d'un Guide Régional d'Urbanisme – Règlement communal sur la conservation de la nature, l'abattage et la protection des arbres et des haies ;*

*o Câbles et conduites : Les renseignements sont à obtenir au CICC/KLIM et auprès de la Belgisant Pipeline Organisation.*

*o Conformément au règlement-taxe approuvé par le Conseil communal en date du 22/10/2019, la somme de 50€ a été reçue. »*

Une copie de ces renseignements urbanistiques sera remise à l'adjudicataire.

**-Déclarations du vendeur :**

**A. Informations circonstanciées :**

Le vendeur déclare à propos du bien que :

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

**a) Normes**

Les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur

-le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application de guides régionaux d'urbanisme (Accès aux personnes à mobilité réduite et enseignes et dispositifs de publicité).

-le bien est visé par un guide communal d'urbanisme : Règlement communal sur la conservation de la nature, l'abattage et la protection des arbres et des haies ;

**b) Autorisations en vigueur**

-le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 01 janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2 en vigueur ;

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

**c) Documents d'information**

Le bien n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2.

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

Il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

**Comme précisé ci-avant, le bien a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité aux termes d'une décision du Bourgmestre de Thuin daté du 18 août 2022.**

**L'adjudicataire reconnaît avoir reçu copie de cet arrêté et en fera son affaire personnelle.**



### 3. Protection du patrimoine – Monuments et sites

Il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...)

### 4. Zone à risque

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

### 5. Patrimoine naturel

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

### **B. Données techniques – Équipements :**

- Le vendeur déclare à propos du bien que :
  - il bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

### **C. Clauses relatives aux obligations contractuelles liées au statut administratif, en matière de vente**

Le vendeur déclare à propos du bien de la situation urbanistique que :

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi ;

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

### **3) Il est en outre rappelé, comme de droit, que :**

- 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 ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

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

## B. ETAT DU SOL

### A) Informations disponibles

Pour chacune des parcelles concernées par la présent acte, les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols (ci-après « BDES »), datés du 21 novembre 2023 énoncent ce qui suit :

*« Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».*

### B) Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

### C) Information circonstanciée

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

## C. CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES

Le Notaire Nicolas ROMAIN, soussigné, a attiré l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://www.klim-cicc.be>, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien présentement vendu.

## D. RISQUE D'INONDATION

Le Notaire Nicolas ROMAIN, soussigné, a vérifié auprès du Portail Cartographique de la Région Wallonne quel était l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau que présentait la zone où se trouve le bien présentement vendu.

Cette vérification a été effectuée le 09 juillet 2024.

## E. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble, objet de la vente a fait l'objet d'un Certificat P.E.B. mentionnant le code unique numéro 20240318003172 daté du **18 mars 2024** délivré par Monsieur PISETTA Jean-François, certificateur agréé ;

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivants :

Classe énergétique : G

Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 166.312

Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m<sup>2</sup> par an : 691

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire.

F. INSTALLATION ELECTRIQUE

L'adjudicataire est informé que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2 du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les Installations électriques, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Vu l'état de l'installation et la nécessité de la rénover entièrement, il a été décidé de ne pas faire exécuter de contrôle dans le dudit Règlement général sur les installations électriques.

L'adjudicataire reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Energie, Division Infrastructure. Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

G. LOGEMENT - DETECTEURS INCENDIE

Le Notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions du Code wallon de l'habitat durable, notamment :

- sur l'exigence d'un permis de location, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés.

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant court à dater du 1<sup>er</sup> juillet 2003.

-au sujet des nouvelles normes à respecter en ce qui concerne la salubrité et les normes de sécurité à respecter dans tout immeuble destiné à la location, découlant de l'arrêté du Gouvernement Wallon du

30 août 2007, publié au Moniteur belge du 30 octobre 2007, déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19<sup>o</sup> à 22<sup>o</sup>bis du Code Wallon du Logement.

#### H. RESERVOIR A MAZOUT

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties, que dans le cas où il y a, dans le bien vendu, un réservoir à mazout, la législation en Région wallonne oblige, si la contenance de ce réservoir est de trois mille litres (ou plus), et si elle a plus de dix ans, de faire tester l'étanchéité du réservoir et que celui-ci doit être équipé d'un système anti-débordement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte est scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

Si le bien objet des présentes était équipé d'un tel réservoir, l'adjudicataire fera son affaire personnelle des obligations prédécrites.

#### I. CHANTIERS MOBILES OU TEMPORAIRES :

Le Notaire instrumentant attire l'attention sur l'obligation qui incombe en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, lequel stipule :

*« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieur (D.I.U.) au nouveau propriétaire.*

*Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. »*

Le comparant déclare qu'il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre à l'adjudicataire.

#### J. CERTIFICATION CERTIBEAU

D'après les recherches effectuées par le Notaire Nicolas ROMAIN, soussigné, il semblerait :

- que le bien ait été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- que le vendeur n'ait pas demandé de CertIBEAU et
- qu'il n'ait pas fait l'objet d'un CertIBEAU.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEAU n'est pas obligatoire et que si tel n'était pas le cas, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

<b>TITRE II :</b> <b>CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE</b>
--

*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 porteur 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](http://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 Notaire minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont, dans tous les cas, clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

### ***Système d'enchères***

#### **Article 10.**

#### **Général**

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

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

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

-Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

-Plafond (atteint)

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

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

***Conséquences d'une enchère***

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;

- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du Notaire.

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

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

#### ***La clôture des enchères***

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

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

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

#### ***Refus de signer le 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 € 5.000 (cinq mille euros)**.

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

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

- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit

définitivement 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 à l'article 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 adjudgé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

#### ***Porte-fort***

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

#### ***Déclaration de command***

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

#### ***Caution***

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du Notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

#### ***Solidarité - Indivisibilité***

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

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

#### ***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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 de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)***

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

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

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

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

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

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

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

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

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'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 Notaire jours après la clôture de la période d'enchères.

Il est procédé de la même manière que celle prévue à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

#### **Article 25ter.**

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

### ***Compensation***

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### ***Intérêts de retard***

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

## ***Sanctions***

### **Article 28.**

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable de plein droit, 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'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

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

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

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

### ***Pouvoirs du mandataire***

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des

conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

#### ***Avertissement***

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

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

<h3><b>TITRE III : LES DEFINITIONS</b></h3>
---

- 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](http://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](http://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](http://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.

<b>TITRE IV : DISPOSITIONS FINALES</b>
--

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de l'adjudication, les vendeur, adjudicataire, surenchérisseur, command, caution sont présumés élire domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

### **CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL**

Nous, Notaire, certifions au vu des pièces officielles qui nous ont été produites l'exactitude des noms, prénoms, lieux, dates de naissance et domicile et/ou dénomination juridique des parties au présent acte.

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

### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit s'élève à Notaire ante euros (50,00 EUR) perçu sur déclaration par le Notaire soussigné.

### **DONT ACTE**

Ainsi fait et passé à Anderlues, date que dessus.

Les parties déclarent expressément avoir reçu le projet du présent acte et en avoir pris connaissance au moins Notaire (5) jours ouvrables avant la signature des présentes, en l'occurrence le 05 août 2024 et que ce délai leur a été suffisant.

Lecture commentée faite, intégrale des parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, le comparant a signé ainsi que Nous, Notaire.

Suit la signature.

POUR EXPEDITION

Approuvé le présent acte  
sans renvoi