

Conditions de vente uniformes pour les ventes online sur **biddit.be**  
**Vente publique article (...)**

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ

Le neuf janvier

Nous soussigné, Maître Benoit BOSMANS, Notaire à la résidence de Chapelle-lez-Herlaimont, exerçant sa fonction dans la société « Benoit BOSMANS, Notaire » ayant son siège à Chapelle-lez-Herlaimont, rue Barella 71, en l'étude

Avons procédé à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, (...)

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

Exposé préalable

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions des termes utilisés ;
- D. Les procurations éventuelles.
- E. Les dispositions finales

**EXPOSE PREALABLE**

(...)

**A. Conditions spéciales de vente**

**Coordonnées de l'étude**

Benoit BOSMANS, Notaire, société à responsabilité limitée – 71 rue Barella – 7160 Chapelle-lez-Herlaimont.

Téléphone : 064/44.23.34 – fax : 064/44.61.66 – [etude@notairebosmans.be](mailto:etude@notairebosmans.be)

**Situation hypothécaire**

(...)

**APRÈS CET EXPOSÉ**, Nous Notaire, avons dressé le cahier des charges de la vente publique d'un immeuble (...)

**Description du bien**

52010 - Chapelle-lez-Herlaimont - première division cadastrale

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin, sise rue Haute 24, cadastrée selon titre section A numéro 742 D 2 et selon matrice cadastrale récente section A numéro 742 D 2 P0000 pour une contenance de 3 ares 20 centiares.

Revenu cadastral non indexé à titre informatif : 406 euros

**Origine de propriété**

(...)

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. L'adjudicataire devra se contenter des énonciations de propriété qui précèdent. La description des biens est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement. Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seul est vendu le bien immeuble, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, éventuels 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. Aucune garantie n'est donnée quant au bon fonctionnement des compteurs et à leur fonctionnalité.

#### **Mise à prix – enchère minimum – début et clôture des enchères**

La mise à prix s'élève à quarante-cinq mille (45.000) euros. L'enchère minimum est de deux mille (2.000) euros. Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Le jour et l'heure du début des enchères : le lundi 5 mai 2025 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères : le mardi 13 mai 2025 à 13 heures sous réserve d'éventuelles prolongations conformément à l'article 9 des conditions générales ci-après, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### **Jour et heure de l'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 BOSMANS soussigné le lundi 19 mai 2025 à 14 heures.

#### **Visites**

Les visites seront organisées par la société G.I.L (071/38.84.49) laquelle s'occupe également des affiches. Le Notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite ou l'organisation des visites dans l'intérêt de la vente.

#### **Publicité**

Comme publicité, il sera (1) imprimé des affichettes, (2) apposé des affiches sur le bien et dans l'étude du Notaire et à la maison du Notariat à Mons, (3) inséré des annonces sur les sites 'notaire.be', 'immoweb' et 'biddit.be'.

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Jouissance-occupation**

Le bien est occupé par (...) lequel a bien été avisé préalablement et notamment lors du procès-verbal d'ouverture des opérations dont question ci-dessus que l'immeuble devrait être vide (et accessoirement mis en état de propreté) au jour de la vente, le tout à la décharge du Notaire. L'adjudicataire aura la jouissance du bien à compter du moment où l'adjudication devient définitive pour autant que le prix et les frais

d'adjudication et de toutes charges accessoires en principal et intérêts éventuels soient intégralement payés. Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien des changements ou de le démolir en tout ou en partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires, après y avoir été dûment autorisé par le Notaire soussigné. **Il appartiendra à l'adjudicataire de se mettre en possession du bien à ses frais, risques et périls, sans recours contre le poursuivant ni le Notaire soussigné.** Il est renvoyé à l'article 18 ci-après. L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant de l'occupation renseignée 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. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers. Passés les délais de paiement repris ci-après, 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 est fixé à 10% l'an et sera calculé au pro rata temporis.

### **Impôts**

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

### **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. A la connaissance du vendeur, le bien ne fait l'objet d'aucun droit de préemption légal ou conventionnel, ni droit de préférence conventionnel.

### **Etat du bien – Limites - Contenance**

Le bien est transmis tel qu'il existe, se poursuit et se comporte, rien excepté ni réservé à la date de l'adjudication même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie pour vices de construction apparents ou non apparents, cachés, vétusté, *mauvais état des bâtiments (ceci n'étant pas une clause de style)* et autre cause vice du sol ou du sous-sol; sans garantie quant à la solidité des constructions et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente même lorsque la description du bien et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète. L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Les limites précises et la contenance déclarée des biens ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé. Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

L'adjudicataire est informé que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien code civil. L'adjudicataire déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

### **Mitoyennetés**

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

### **Servitudes – Dégâts du sol ou du sous-sol**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont il pourrait être grevé ou avantagé. Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas. Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard des biens vendus, n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes. Le titre de propriété préventé ne contient aucune servitude, ni condition spéciale à l'exception de la servitude minière.

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.

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 les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

### **Actions en garantie**

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

### **Dispositions administratives**

#### **A. Urbanisme**

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement. L'acquéreur fera son affaire personnelle des prescriptions de l'urbanisme et s'enquerra personnellement de ses obligations à ce sujet. Le Notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce *subsidièrement* à celle du vendeur ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles

le notaire invite les comparants à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte, administration, architecte, géomètre-expert, ingénieur en stabilité, chauffagiste, ardoisier,...) ;

Il est encore précisé qu'il n'appartient en aucune façon au notaire d'inspecter le bien vendu afin de vérifier l'exactitude de l'une ou l'autre déclaration fournie, ou de tout certificat généralement quelconque. Ses rôles et devoirs ministériels se limitent en effet à la collecte des informations connues des administrations publiques et à la communication de ces dernières informations, assortie des commentaires juridiques opportun. Il ne lui appartient donc pas de se rendre sur les lieux pour examiner les caractéristiques constructives généralement quelconques de l'immeuble, pour arpenter ou sonder le bien vendu, ou pour vérifier si l'immeuble correspond au(x) permis délivré(s), et autres actes généralement quelconques d'investigation technique, lesquels échappent à ses devoirs et, à plus forte raison, à sa compétence d'officier public.

Il appartient en effet aux fonctionnaires habilités (notamment près la Commune ou Ville dont question), et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune façon être reportée sur un officier public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

#### Information spécifique

Les informations notariales délivrées par la ville de Chapelle-lez-Herlaimont, datées du 27 mai 2024 stipulent ce qui suit littéralement reproduit :



Pour rappel, le nouveau décret du 6 février 2014 (MB 4 mars 2014) relatif à la voirie regit les voiries communales comprenant la voirie communale et la voirie vicinale au sens de la loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux. Il entre en vigueur le 1er avril 2014, exception faite de ses articles 49 à 53 (Titre 4 – De l'Atlas des voiries communales) qui entreront en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

10. Selon l'information disponible dans la base de données informatique communale :

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

n'a pas fait l'objet d'une déclaration urbanistique délivrée après le 1er janvier 1977 ;

n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977 ;

n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977 ;

n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ;

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

11. ne se situe pas dans le périmètre d'un lotissement ;

12. n'a pas fait l'objet d'un constat d'infraction aux règles urbanistiques dressé par les services communaux ;

(Pour rappel, l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet) ;

13. **sauf erreur ou omission**, qu'en est-il de l'annexe réalisée à l'arrière du bâtiment ?

14. n'a pas fait l'objet d'une procédure d'enquête de salubrité ;

15. n'est pas soumis à un plan d'alignement ;

16. => n'est pas situé à proximité, ni ne contient des haies ou arbres figurant sur la liste des arbres et haies-remarquables de Wallonie ;

=> non situé à proximité d'un cours d'eau repris à l'Atlas des Cours d'eau ;

=> n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

=> n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;

17. est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que :

=> situé dans une zone à risque d'aléa par **débordement et/ou par ruissellement nul** au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la Senne adoptée par le Gouvernement wallon le **22 décembre 2005** (MB 21/03/16 – arrêté adoptant les plans de gestion des risques d'inondation en ce compris les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations) ;

=> non situé dans un axe de concentration du ruissellement ERRUISSOL (carte représentant les « chemins préférentiels de l'eau » basée sur la topographie du sol) ;

=> non situé dans un site sujet aux cavités souterraines d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique ; Pour plus d'informations, nous vous renvoyons auprès de gestionnaire : Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers (DRIGM), Cellule Sous-sol, Avenue Prince de Liège, 15 5100 Namur ;

POUR RAPPEL : Les actes doivent comporter les informations générales reprises à l'article D. IV. 99 §1 al.2.

(1)(2) Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Chapelle-lez-Herlaimont dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article R.IV.105-1 du CoDT (à savoir 30 jours) et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait *a posteriori* être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

Alignements de voirie provinciale :	Sentier de St Antoine 1, 7021 Mons
RN59 :	M.E.T. Route d'Anderlues, 182 à 6540 Mont-Sainte-Geneviève
équipement en électricité :	NETMANAGEMENT ; Allée du Grand Peuplier, 12 à 7110 Strépy-Bracquegnies
équipement en téléphonie :	BELGACOM, avenue des Bassins, 64 à Mons BELGACOM, rue Marie-Henriette, 60 à 5000 Namur
équipement en gaz :	FLUXYS s.a., avenue des Arts, 31 à 1040 Etterbeek
équipement en eau :	S.W.D.E., Esplanade René Magritte, 20 à 6010 Couillet

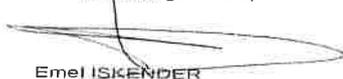
Pour votre parfaite information, le site Internet de l'asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites asbl) [www.Klim-cicc.be](http://www.Klim-cicc.be) met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne.

A l'unanimité, **DECIDE** :

**Article unique** : de transmettre les informations notariales reprises ci-dessus, relatives au bien sis rue Haute, 24 à 7160 Chapelle-lez-Herlaimont, à Me **BOSMANS**, notaire sis **rue Barella**, 71 à 7160 Chapelle-lez-Herlaimont.

La Secrétaire,  
(s) Emel ISKENDER

La Directrice générale,

  
Emel ISKENDER

Par le Collège,

Pour extrait conforme, le 28 mai 2024



Le Président,  
(s) Karl DE VOS

Le Bourgmestre,

  
Karl DE VOS

L'adjudicataire reconnaît qu'il a été informé du contenu dudit courrier et de ses annexes, via Biddit avant l'ouverture des enchères et **plus particulièrement de la photo aérienne transmise par l'administration communale pour visualiser l'annexe à l'arrière du bâtiment, laquelle ne figure pas au plan cadastral.** Le vendeur déclare en outre que le bien n'a fait l'objet ni de permis de lotir, permis d'urbanisation, permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans, de certificats de patrimoine valables.

#### Informations générales

Il est rappelé :

- Qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.
- Qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.
- Que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

#### Autres déclarations (dans les limites de la connaissance du bien)

##### A. Situation existante

**La présente vente est faite sans aucune garantie de conformité urbanistique eu égard au courrier de l'administration communale dont question ci-dessus, ce que l'adjudicataire déclare accepter expressément. Il fera son affaire personnelle de toute régularisation (pour peu qu'elle soit possible et autorisée) et assumera toutes les éventuelles conséquences urbanistiques, amendes administratives et/ou autres, ....**

Le requérant déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation unifamiliale, que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ; il ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le requérant. Le requérant déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations. Sur interpellation du Notaire, le vendeur déclare expressément en outre qu'il n'a pas

réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 paragraphe 1, 1,2 et 7 et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé à sa connaissance. Le vendeur déclare que le bien :

- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine ;
- ne semble pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.IV.17, § 1 et D.IV.19 ;
- n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement rural.

Sur interpellation du Notaire, le requérant déclare en outre qu'à sa connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui - le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, il déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans les titres de propriété dont question ci-avant et dans les renseignements urbanistiques.

#### B. Environnement

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

#### C. Citerne à mazout

Le bien ne contient pas de citerne à mazout enterrée d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

#### D. Etat du sol : information disponible – titularité

##### 1. Information disponible

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'extrait conforme de la banque de donnée de l'état des sols, daté du 9 décembre 2024 qui énonce, ce qui suit « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ». L'adjudicataire reconnaît qu'il a été informé du contenu via Biddit avant l'ouverture des enchères. Les parties reconnaissent avoir été informées :

- que l'extrait conforme de la banque de donnée de l'état des sols ne vaut que « jusqu'à preuve du contraire ».
- de la portée des articles 23 à 27 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols quant aux faits générateurs de l'obligation de réaliser une étude d'orientation (volontaire, automatique notamment lors de l'introduction de certaines demandes de permis, proactive de l'administration) et quant à ses suites.
- des obligations de déclaration circonstanciée et de « dénonciation spontanée » et notamment dans certains cas dans le cadre de la réalisation d'une étude informelle.

##### 2. Déclaration de non-titularité des obligations

Le requérant 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.

##### 3. Information circonstanciée

Le requérant déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier

le contenu de l'extrait conforme. Aucun engagement, de quelque nature que ce soit, n'est pris à propos de l'état du sol et les adjudicataires en feront leur affaire personnelle. En conséquence, seuls ces derniers devront 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'ils entendent assigner au bien.

#### E. Dossier d'intervention ultérieure

Le requérant déclare qu'à sa connaissance depuis le premier mai 2001, il n'a été effectué sur le bien aucun des travaux nécessitant la constitution d'un "dossier d'intervention ultérieure", en application des dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles. A ce propos, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire des obligations résultant des dispositions du dit arrêté.

#### F. Installations électriques

Le requérant déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2 du livre 1 du règlement général sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, dont l'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement. L'installation devant être renouvelée entièrement, aucun contrôle ne sera réalisé pour la vente. L'acquéreur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, 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. Certificat de performance énergétique

La vente est faite sans garantie de la part du vendeur quant à la bonne performance énergétique du bien, ce que l'adjudicataire déclare bien savoir et accepter. Le vendeur a fait procéder au contrôle le 22 novembre 2017 par le certificateur agréé VANDENBERGHE Kris qui a établi le certificat 20171122002297 reprenant le bien en classe E (416 kWh/m<sup>2</sup>.an). L'adjudicataire reconnaît qu'il a été informé du contenu dudit certificat via Biddit avant l'ouverture des enchères.

#### H. Zone inondable

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre, le bien ne semble pas se trouver pas dans une zone délimitée par le gouvernement wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. (<http://geoapps.wallonie.be/inondations/#CTX=alea#BBOX>).

#### I. Certibeau

Il semble que :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;
- qu'aucun CertIBEau n'a été demandé et que le bien n'en a pas fait l'objet.
- la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

#### **Situation hypothécaire**

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

### **Transfert des risques - Assurances**

Les risques inhérents au bien 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 requérant 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 eau, gaz, 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 requérant ne puisse plus être recherché à ce sujet.

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

Conformément à l'article 16 des conditions générales ci-après reproduites, il est précisé que la présente vente ne prévoit pas l'adjudication sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

## **B. Conditions générales de vente**

### **Article 1. Champ d'application**

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.

### **Article 2. Adhésion**

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.

### **Article 3. Mode de la vente**

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 Benoit BOSMANS 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 ;
- d) en cas 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 Benoit BOSMANS tranche souverainement toutes les contestations.

#### **Article 6. Enchères**

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. Devise**

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

#### **Article 8. Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

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. Période des enchères**

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.

#### **Article 10. Système d'enchères**

##### 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.

#### **Article 11. Conséquences d'une enchère**

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.

#### **Article 13. La clôture des enchères**

Avant l'adjudication, le Notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité, ...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente. Le Notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente. Le Notaire adjudge

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.

#### **Article 14. Refus de signer le procès-verbal d'adjudication**

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 :

○ une indemnité forfaitaire égale à **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).

○ 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 (cinq 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**.

#### **Article 15. Mise à prix et prime**

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 »).

#### **Article 16. Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire**

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.

#### **Article 17. Subrogation légale**

L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du nouveau 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.

#### **Article 18. Déguerpissement**

Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien 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.**

#### **Article 19. Adjudication à un collicant**

L'adjudicataire collicant 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 collicant n'est pas permise.

#### **Article 20. Porte-fort**

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.

### **Article 21. Déclaration de command**

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

### **Article 22. Caution**

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.

### **Article 23. Solidarité - Indivisibilité**

Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée. En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98 alinéa 2 du code civil).

### **Article 24. Prix**

Chaque adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du Notaire Benoit BOSMANS 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 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.

### **Article 25. Frais**

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

*En outre, des frais extraordinaires de mise en vente et de dossier de mille huit cent quinze (1.815) euros (tvac) seront dus à l'étude du Notaire BOSMANS par l'adjudicataire ; lequel montant sera soumis au droit d'enregistrement.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le requérant/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.

**Article 26. Compensation**

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.

**Article 27. Intérêts 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. 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.

**Article 28. Sanctions**

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du Notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente. Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même Notaire ou, à son défaut, par un Notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du code judiciaire, soit comme suit :

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

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

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

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

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

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers. L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du code des droits d'enregistrement.

#### **Article 29. Pouvoirs du mandataire**

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.

### **Article 30. Avertissement**

Toutes les informations émanant du requérant 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.

<b>C. Définitions</b>
-----------------------

- 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 qui sera mis en vente et qui sera vendu après acceptation de l'enchère ;
- 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 est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le Notaire : le Notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### D. Procuration

Le requérant, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciales, chacune ayant le pouvoir d'agir séparément, toutes collaboratrices du Notaire BOSMANS soussigné, ci-après, désignées par les termes « le mandataire », pour lequel Madame (...), collaboratrice du Notaire BOSMANS intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires. Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se

pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

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

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

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

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

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

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

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum de quarante-cinq mille (45.000) euros, fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au Notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le Notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre Notaire et produira ses effets pour autant que le Notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

## **E. Dispositions finales**

**ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile et/ou siège social respectif susindiqué.

**CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.**

Nous, Notaire, certifions exact l'état civil des parties tel que dit ci-dessus, pour l'avoir établi sur présentation du registre national.

**ADHESION.**

Toutes les clauses, charges et conditions spéciales et générales sont de rigueur. Le vendeur, le requérant et l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit, censés y avoir consenti sans réserve.

Droit d'écriture perçu de cinquante euros sur déclaration du Notaire soussigné.

#### ENVOI DU PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu le projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour et avoir pu utilement en prendre connaissance.

Les parties affirment que les Notaires les ont éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, qu'ils leur ont donné un conseil de manière impartiale et qu'ils les ont éclairées sur la portée et les effets de leurs engagements entre autres tant sur le plan juridique que patrimonial. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DONT PROCES-VERBAL, fait et passé, date et lieu que dessus.

Et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, Nous Notaire avons signé avec le comparant et Madame (...).

