

n°2024/105
15/04/2024
CAHIER DES CHARGES
Dossier A.7698

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE
LE QUINZE AVRIL

Nous, Maître Tanguy LOIX, Notaire à la résidence de Frasnes-lez-Anvaing, notaire-administrateur de la société à responsabilité limitée "Tanguy LOIX Notaire", ayant son siège à 7911 Frasnes-lez-Buissenal (Frasnes-lez-Anvaing), rue Léon Desmottes, n°35, (R.P.M. Tournai 0478-028-272).
(...)

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES.

(...)

CET EXPOSE FAIT,

Nous avons, conformément à l'article 1582 du Code judiciaire, dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la vente publique online sur biddit.be du bien ci-après décrit.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales de vente;
- B. Les conditions générales de vente, d'application pour toutes les ventes online;
- C. Les définitions, au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés;
- E. Les dispositions finales.

A. LES CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

Notaire Tanguy LOIX
rue Léon Desmottes n°35
7911 FRASNES-LEZ-BUISSENAL
Tel : 00 32 69/86.65.04
mail : tanguy.loix@belnot.be
site web : www.notaireloix.be

DESCRIPTION DU BIEN

Commune d'ELLEZELLES. Troisième division.

Ancienne Commune de LAHAMAIDE.

Une maison d'habitation et une maison de commerce sises Place, n°3 et n°3A, cadastrées section B numéros 0170G/P0000 et 0170F/P0000 pour une contenance totale de DEUX ARES NEUF CENTIARES.

(R.C. = 366 € + 456 €)

Ci-après et ci-avant désignées : "**LE BIEN**" ou "**LES BIENS**".

Font partie du bien tous les encombrants, déchets et détritrus que le débiteur poursuivi et/ou l'occupant laisseraient éventuellement dans le bien ou sur le bien en sorte que l'adjudicataire devra vider et nettoyer le bien à ses propres frais, risques et périls, sans aucun recours contre le créancier poursuivant ni contre le débiteur poursuivi ni contre le Notaire instrumentant.

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.

Ne font toutefois pas partie de la vente le mobilier et le matériel de la friterie qui appartiennent à la locataire ci-après qualifiée, (...), dont notamment seize tables, vingt chaises, un saladier, huit frigos, une armoire à verres, de la vaisselle, une plaque de cuisson, un four, quatre fours à micro-ondes, trois petites friteuses et une grande friteuse.

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

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

(...)

MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à cinquante mille euros (50.000,00 €).

ENCHÈRE MINIMUM

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

DÉBUT ET CLOTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi vingt-neuf août deux mil vingt-quatre à quatorze heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi six septembre deux mil vingt-quatre à quatorze heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Tanguy LOIX, soussigné, le vendredi treize septembre deux mil vingt-quatre à quinze heures.

VISITES

Les visites du bien auront lieu sur rendez-vous avec l'étude du Notaire instrumentant chaque samedi de neuf heures à onze heures par les soins de toute personne désignée à cette fin par le notaire instrumentant, et ce, à partir du samedi 27 avril 2024. (...)

L'attention des candidats-acquéreurs est attirée sur le fait que les visites se font à leurs risques et périls, à l'entière décharge du notaire instrumentant.

MESURES DE PUBLICITÉ

L'adjudication sera précédée des mesures publicitaires suivantes durant au moins douze semaines précédant le début des enchères: Publicité informatisée via Notaire.be, Immovlan.be, Immoweb.be, biddit.be, ainsi que par affiches conformément aux usages en pareille matière.

FACULTE DE RETRAIT

Chaque créancier poursuivant a la faculté de décider du retrait du bien de la vente, notamment en cas d'insuffisance du prix.

En cas de retrait du bien de la vente, le créancier poursuivant sera redevable des frais et honoraires ci-après :

- les frais des publicités et des visites, ou autres frais exposés pour arriver à la vente ;
- les frais des présentes et des procès-verbaux d'adjudication ;
- les honoraires notariés promérités pour vente publique non réalisée.

Lesdites sommes devront être payées en l'étude du notaire instrumentant dans les quinze jours suivant le retrait du bien de la vente.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

JOUISSANCE - OCCUPATION

Le bien est occupé par (...), en vertu d'un bail commercial verbal qui a pris cours le 1^{er} mai 2019, moyennant un loyer mensuel de 1.200,00 euros, selon les indications de cette dernière. Ce bail n'ayant pas une date certaine antérieure au 13 juillet 2023, date de la transcription de l'exploit de saisie du bien au bureau Sécurité juridique Tournai, il est inopposable au créancier poursuivant, aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement ainsi qu'à l'adjudicataire, conformément à l'article 1575 du Code judiciaire.

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

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

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

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

En tout état de cause, l'adjudicataire se mettra en possession effective du bien à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le créancier poursuivant, ni contre le notaire instrumentant.

DROIT DE PRÉEMPTION - DROIT DE PRÉFÉRENCE

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge

le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

ETAT DU BIEN - VICES

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, état que l'adjudicataire sera censé bien connaître par le seul fait d'avoir fait une enchère, sans garantie de l'état du sol, du sous-sol, des constructions existantes, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'adjudicataire ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix à raison des vétusté, défaut d'entretien et de réparation, dégradations, malfaçons, vices de construction, fussent-ils même cachés, des bâtiments existant sur le bien; il n'aura donc aucun recours de ce chef contre le créancier poursuivant ou le débiteur poursuivi, sauf le recours, à ses frais, risques et périls, contre l'auteur des dégradations.

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

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire 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'acquéreur déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

LIMITES - CONTENANCE

La contenance indiquée, qui est celle renseignée au Cadastre, et les limites ne sont pas garanties. Toute différence qui viendrait à être constatée avec la contenance réelle, fût-elle supérieure à un vingtième en plus ou en moins, fera profit ou perte à l'adjudicataire, sans recours contre le vendeur.

Les renseignements qui figurent sur les annonces ne sont donnés qu'à titre de simples indications en ce sens que l'adjudicataire ne pourra en aucun cas se prévaloir de leur inexactitude éventuelle.

MITOYENNETÉS

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

SERVITUDES

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont 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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter, même s'il ne les connaissait

pas.

DÉGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL

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

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

ACTIONS EN GARANTIE

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

L'adjudicataire est informé des obligations qui incombent au cédant et résultant de la loi du trente-et-un mai deux mil dix-sept en matière d'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale pour les permis d'urbanisme délivrés après le premier juillet deux mil dix-huit. Avant l'entame de tout travail immobilier, tout entrepreneur et autres prestataires doivent remettre au maître d'ouvrage une attestation qui confirme la couverture d'assurance conforme à la loi et aux arrêtés d'exécution. Dans ce contexte, tout cédant doit remettre à l'acquéreur cette attestation.

Aucune information ne peut être transmise à l'adjudicataire à ce sujet.

STATUT URBANISTIQUE DU BIEN.

L'attention de l'adjudicataire sera attirée sur les dispositions du Code de Développement Territorial (CoDT) entré en vigueur le premier juin deux mil dix-sept.

I.- L'adjudicataire sera censé s'être enquis personnellement avant l'adjudication de toutes les prescriptions ou servitudes d'ordre urbanistique pouvant grever le bien en vertu des dispositions légales concernant l'Urbanisme, l'Aménagement du Territoire, les Monuments, les Sites et les Fouilles, et de tous arrêtés ou règlements pris en vertu de ces lois, de sorte qu'il n'aura aucun recours à exercer de ce chef contre le créancier poursuivant, le débiteur poursuivi ni le Notaire instrumentant. L'adjudicataire sera notamment sans recours contre le créancier poursuivant, le débiteur poursuivi et le Notaire instrumentant en cas de constructions qui auraient été érigées sur le bien en contravention de ces dispositions légales, arrêtés et règlements.

Conformément aux articles D.IV.97 et D.IV.99 du CoDTbis et au vu des renseignements urbanistiques communiqués au Notaire instrumentant par la Commune d'Ellezelles par son courrier en date du 17 janvier 2024, il résulte que:

a) - l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante: zone d'habitat à caractère rural d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique ;

- au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique), le bien se situe en zone d'épuration

individuelle ;

b) le bien n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur;

c) il n'est pris aucun autre engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis.

L'adjudicataire sera censé avoir vérifié auprès de l'Administration communale, de l'Urbanisme ou de toutes autorités publiques que le bien pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner.

II.- En outre, il est rappelé:

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;

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

III.- Au vu des renseignements urbanistiques précités, il semble que le bien :

- ne soit ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;

- ne soit pas inscrit sur la liste de sauvegarde;

- ne soit pas repris à l'inventaire du patrimoine;

- ne soit pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels que définis dans le Code Wallon du Patrimoine ;

- ne soit pas compris dans une zone d'aménagement communal concerté, dans une zone de service public et d'équipement communautaire (Décret-programme du vingt-trois février deux mil six, article 49, 1^o), dans une zone d'aménagement différé à caractère industriel, dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement, dans le périmètre d'un site à réaménager (Décret-programme du vingt-trois février deux mil six, art. 49, 2^o), dans un périmètre de revitalisation urbaine, dans un périmètre de rénovation urbaine ou dans tout autre périmètre visé par une révision de plan de secteur relative à l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation. En conséquence, le droit de préemption prévu à l'article D.V.4 du CoDTbis ne s'applique pas.

IV.- Au vu des renseignements urbanistiques précités, il semble que le bien :

- ne soit pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 à D.VI.33 du CoDTbis;

- n'ait pas fait ou ne fasse pas l'objet d'un arrêté d'expropriation;

- ne soit pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;

V.- Mentions prévues par le Règlement Général sur la Protection de l'Environnement (RGPE).

Au vu des renseignements urbanistiques précités, il semble que le bien ne fasse pas l'objet d'un permis d'environnement (ancien permis d'exploiter), de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

CERTIBEAU

Le notaire soussigné a consulté la base de données des CertIBEau en date du 4 mars 2024. Il en résulte qu'aucun

CertIBEau n'y est enregistré.

Le notaire soussigné ne peut garantir que le bien ait été définitivement raccordé à la distribution publique de l'eau avant le premier juin deux mil vingt-et-un.

Les adjudicataires sont informés de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement du bien à la distribution publique de l'eau.

RESERVOIR A MAZOUT

Si un réservoir à mazout se trouve dans le bien et si sa contenance atteint trois mille litres ou plus, la législation en Région Wallonne oblige le propriétaire du bien à faire tester l'étanchéité du réservoir et à l'équiper d'un système anti-débordement avant le premier janvier deux mil cinq, moyennant quoi une plaquette de contrôle verte sera scellée au réservoir et une attestation de conformité sera délivrée.

Si un réservoir à mazout de trois mille litres ou plus se trouve dans le bien, l'adjudicataire se conformera à la législation précitée, sans aucun recours contre le créancier poursuivant, ni contre le débiteur poursuivi, ni contre le Notaire instrumentant.

ETAT DU SOL

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols (B.D.E.S.), datés du 12 décembre 2023, énoncent ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le Notaire instrumentant tient ces extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols (B.D.E.S.) à la disposition de l'adjudicataire.

Le propriétaire actuel du bien ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol du bien. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

L'adjudicataire sera sensé affecter le bien à un usage « Résidentiel » et/ou « Récréatif ou commercial ».

L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Au procès-verbal d'adjudication définitive, l'adjudicataire garantira :

- avoir reçu les extraits de la BDES précités où le bien n'est pas repris dans une zone particulière ;
- avoir été informé par le Notaire soussigné de la portée et des implications de classement pour le bien ;
- en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur et du Notaire soussigné.

INONDATION - ZONE A RISQUES

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'article 129 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre du quatre avril deux mil quatorze portant sur les zones qui ont été ou qui peuvent être exposées à des inondations répétitives importantes.

Au vu des renseignements trouvés sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations>, le bien n'est pas situé dans une zone avec un aléa d'inondation, ce que

l'adjudicataire déclare avoir pu vérifier.

L'adjudicataire décharge en conséquence le vendeur et le Notaire instrumentant de toute responsabilité à ce sujet.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE LIEE A LA PRESENCE D'UNE CANALISATION DE GAZ NATUREL DE FLUXYS

En date du dix-huit novembre deux mil huit, la Société FLUXYS a adressé aux Notaires un courrier imposant aux Notaires chargés de transactions immobilières, de vérifier si des canalisations de FLUXYS passent à proximité du bien.

En date du 3 janvier 2024, le Notaire instrumentant a consulté le site CICC (Contact d'Informations fédéral Câbles et Conduites).

En réponse à la demande d'informations concernant le bien, le CICC a répondu : « gestionnaires CICC concernés : INTERROUTE BELGIUM, SPGE, PROXIMUS, ORES, IPALLE et SWDE ».

L'adjudicataire déclare avoir été informé de l'utilité d'une recherche au portail www.klim.cicc.be en cas de travaux au bien, objet des présentes, ayant pour conséquence une ouverture de voirie ou du sol.

Le Notaire instrumentant rappelle à l'adjudicataire que, lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux autorités compétentes dès la phase de conception.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le notaire instrumentant informe l'adjudicataire qu'il doit constituer un dossier d'intervention ultérieure avec tous les documents relatifs aux travaux qu'il effectuera sur le bien et qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles. L'adjudicataire doit en outre faire appel à un coordinateur de chantier s'il fait effectuer au bien plusieurs travaux en même temps.

Le notaire instrumentant déclare qu'un dossier d'intervention ultérieure ne sera pas remis à l'adjudicataire et que l'adjudicataire devra en conséquence reconstituer ce dossier d'intervention ultérieure à ses propres frais, en lieu et place des propriétaires actuels du bien.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

L'adjudicataire est informé qu'une partie du bien (la maison d'habitation sise Place, n°3) est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement Général sur les Installations Electriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, 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.

Par procès-verbal dressé par l'association sans but lucratif SGS, ayant son siège à 1070 Bruxelles, boulevard International, n°55/A, en date du 14 mars 2024, il a été constaté que l'installation électrique de la maison d'habitation ne satisfait pas aux prescriptions du règlement. Un exemplaire du procès-verbal de ce contrôle sera remis à l'adjudicataire.

La maison de commerce sise Place, n°3A, a fait l'objet d'un contrôle d'installation électrique non domestique. Par procès-verbal dressé par l'association sans but lucratif SGS, précitée, en date du 14 mars 2024, il a été constaté que l'installation électrique de la maison de commerce ne satisfait pas aux prescriptions du règlement. Un exemplaire du procès-

verbal de ce contrôle sera remis à l'adjudicataire.

Il y aura lieu de constater, avant le 14 mars 2025, si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date de l'adjudication définitive, à l'organisme agréé qui a effectué les contrôles. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des sanctions prévues dans le Règlement Général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

DETECTEUR D'INCENDIE

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit, et en particulier sur l'obligation d'équiper le bien de plusieurs détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique de la maison d'habitation a été établi par l'expert énergétique Emmanuel LECUTIER de 7911 Montroeuil-au-Bois (Frasnes-lez-Anvaing), rue Barberie, n°13C, en date du 5 avril 2024, il porte le numéro de référence 20240405021527 et mentionne l'indice annuel de consommation énergétique calculée 728 kWh/m².

Le Notaire instrumentant tient ce certificat à la disposition de l'adjudicataire.

OBSERVATOIRE FONCIER

S'agissant d'une vente, quoi qu'elle soit publique, les dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement les dispositions relatives à l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute opération concernant en tout ou en partie un « bien immobilier agricole » tel que défini à l'article D.353, 2° du Code wallon de l'Agriculture à savoir « le bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur et le bien immobilier bâti ou non bâti déclaré dans le SIGEC. », trouvent à l'appliquer.

Il est précisé que le bien n'est pas un bien immobilier agricole car il n'est pas situé en zone agricole au plan de secteur et/ou n'est pas déclaré dans le SIGEC.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente opération à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription et transcription quelconque, en ce sens qu'il sera purgé de ceux et celles qui pourraient exister au moyen du prix de vente, conformément à la loi.

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement ou une saisie ainsi qu'aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués, auxquels

il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code judiciaire, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

Le bien sera dégrevé de toutes inscriptions et transcriptions au moyen du prix d'adjudication, conformément aux articles 1639 et suivants du Code judiciaire.

TRANSFERT DES RISQUES - ASSURANCES

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

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

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

ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

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

IMPÔTS

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

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

DEROGATION AUX CONDITIONS GENERALES DE VENTE - FRAIS

Conformément à l'article 25 des conditions générales de vente, pour le cas où le prix d'adjudication devait être inférieur ou égal à trente mille euros, la participation bénéficiaire est fixée librement par le notaire instrumentant.

B. LES CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort, l'adjudicataire, 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.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

de vente et annoncée dans la publicité.

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de cinq 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 cinq minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum 5.000,00 € (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 dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de 5.000,00 € (cinq mille euros) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des cinq meilleurs enchérisseurs).

. une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 5.000,00 € (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 5.000,00 € (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 dix pour cent (10 %) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Cautio

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 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 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 un demi pour cent (0,5 %) du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

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

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

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

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

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

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

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais **au plus tard cinq jours après la clôture**

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant

ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

La vente publique étant diligentée dans le cas présent à la requête d'un créancier poursuivant, la notion de « vendeur », qui est utilisée dans le présent cahier des charges vise, selon le sens précis de chacune des clauses du présent cahier des charges, tantôt le débiteur poursuivi, tantôt le créancier poursuivant, étant entendu que tous les droits et obligations qui découlent en principe de la qualité des débiteurs poursuivis et de la qualité de créancier poursuivant n'existeront respectivement pour chacun d'eux que dans leur chef respectif, sans solidarité ni indivisibilité entre eux.

A cet égard notamment, la notion de « vendeur », qui est utilisée sous le titre « JOUISSANCE - OCCUPATION », dernier mot du quatrième alinéa, à l'article onze, à l'article treize, à l'article quatorze et à l'article vingt-huit, alinéas premier, deuxième, troisième (troisième ligne), quatrième et neuvième, du présent cahier des charges, renvoie au créancier poursuivant, tandis que la notion de « vendeur », qui est utilisée sous le titre « JOUISSANCE - OCCUPATION », deuxième ligne du quatrième alinéa, sous le titre « SERVITUDES », sous le titre « DEGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL », deuxième, sixième et septième lignes, sous le titre « ACTIONS EN GARANTIE », sous le titre « STATUT URBANISTIQUE DU BIEN », sous le titre « TRANSFERT DES RISQUES - ASSURANCES », sous le titre « IMPOTS » et aux articles vingt-cinq et vingt-cinq bis du présent cahier des charges, renvoie au débiteur poursuivi.

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères

- peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
 - La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
 - L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur bidbit.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. LES DISPOSITIONS FINALES.

ADHESION

Toutes les clauses, charges et conditions du présent cahier des clauses, charges et conditions sont de rigueur, de même que celles du procès-verbal d'adjudication. Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

Toutes les déclarations faites par le débiteur saisi sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du débiteur saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le débiteur saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le débiteur saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le débiteur saisi lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes et du procès-verbal d'adjudication, le requérant ainsi que les adjudicataires, même agissant en qualité de porte-fort ou de commandé, les enchérisseurs, les commandés et cautions seront réputés, s'ils résident en pays étranger, avoir élu domicile en l'étude du Notaire instrumentant, à défaut d'avoir élu un autre domicile lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

EXPEDITION (Copie officielle) DE L'ACTE.

- Les parties sont informées que :
- une expédition électronique du présent acte est, endéans les quinze jours des présentes, disponible en ligne sur le site de la banque des actes notariés (www.naban.be) et sur le site

www.myminfin.be (rubrique : « mon habitation » puis sous-rubrique : « consulter mes actes ») ; ces deux sites sont consultables par chaque partie via l'application Itsme de son téléphone portable (GSM) ou via un lecteur de sa carte d'identité dont le code Pin devra être tapé ;
- une expédition électronique a la même valeur juridique qu'une expédition délivrée sur papier et envoyée par la poste ;
- elles peuvent recevoir par la poste, sur demande, une expédition du présent acte délivrée sur papier.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Le Notaire instrumentant, au vu des pièces officielles d'Etat-Civil requises par la loi et après consultation du registre national, atteste et certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance de la partie personne physique au présent acte.

Droit d'écriture déclaré: cent euros.

DONT ACTE.

Fait et passé à Frasnes-lez-Anvaing, en l'étude du Notaire Tanguy LOIX soussigné.

Que Nous, Notaire, avons signé, en vertu de la commission rappelée en préambule, après lecture intégrale et commentée de cet acte et de son annexe.

(Suit la signature du Notaire)

« Pour extrait conforme, délivrée le 23/04/2024 ; l'acte a été présenté à l'enregistrement le 22/04/2024 et aucune relation de l'enregistrement n'a encore été reçue à la date de la délivrance de l'extrait. »