

**CONDITIONS DE VENTE**  
ING Belgique contre TRADIPASTA SRL

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

Le vingt août.

Devant nous, Maître **Caroline SCHREIBER**, Notaire à Villers-le-Bouillet.

\*

Nous, notaire soussigné, procédons 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 :

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

\*

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**Coordonnées de l'étude**

Maîtres Christian GARSOU et Caroline SCHREIBER, notaires associés

Rue du Château d'Eau 13

4530 Villers-le-Bouillet

**Description du bien**

**COMMUNE DE VILLERS-LE-BOUILLET, première division**

Un entrepôt, sur et avec terrain, repris au cadastre comme garage, sis Rue Thier du Moulin 46+, cadastré section B numéro 1114K2P0000, d'une superficie de trois cent septante-cinq (375) mètres carrés.

Revenu cadastral non indexé : quarante-quatre euros (44,00€).

Le bien est repris comme suit au titre de propriété antérieur :

*« Un atelier repris au cadastre comme « GARAGE » et « TERRAIN » sis Rue Thier du Moulin numéro 46+, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section B, numéro 1114H2P0000 et numéro 1114R2P0000 pour une superficie totale mesurée de trois ares septante-cinq centiares (3a 75ca).*

**Plan**

*Tel que ce bien figure sous « LOT 1 » sous liseré vert au plan dressé par Monsieur Nicolas MAYERES, géomètre-expert à Huy, le 30 janvier 2018.*

*Les parties certifient que le plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'administration générale de la documentation patrimoniale, sans avoir été modifié depuis lors, sous la référence 61068/10212.*

(...)

**Identifiant parcellaire réservé : numéro 1114 K2 P0000 »**

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

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

**Origine de propriété**

\*



**Mise à prix**

La mise à prix s'élève à cent mille euros (100.000,00€).

**Enchère minimum**

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

**Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 7 octobre 2024 à 10 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 15 octobre 2024 à 10 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.

**Publicité**

La publicité sera effectuée sur les sites internet biddit, Immoweb, immo.notaire.be et Immovlan, tant pour la séance d'adjudication que pour la revente sur folle enchère, s'il y a lieu.

Une affiche sera apposée sur le bien.

**Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous.

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

La présente vente aux enchères n'est pas faite sous la condition suspensive d'obtention de crédit hypothécaire.

L'adjudicataire s'engage de manière ferme et définitive par l'enchère qu'il émet.

**Retrait**

Il est rappelé que, conformément aux conditions générales de vente, le vendeur a la faculté de retirer le bien de la vente.

Dans cette hypothèse, seront dus au notaire les frais et débours qu'il a exposés, ainsi qu'un honoraire pour la rédaction des conditions de vente et du procès-verbal de retrait.

**Prix**

L'adjudicataire doit payer le prix principal de l'adjudication en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines de l'adjudication définitive, sans intérêts jusque lors.

**Frais**

Pour un prix inférieur à trente mille euros (30.000,00€), la participation forfaitaire de l'adjudicataire prévue à l'article 23 des conditions générales de vente s'élèvera à trente-cinq pour cent (35 %), sans pouvoir être inférieure à cinq mille euros (5.000€).

**Intérêts de retard**

Le taux d'intérêt visé à l'article 27 des conditions générales de vente est fixé à dix pour cent (10%) l'an.

**Imputation**

Toute somme payée par l'adjudicataire s'imputera d'abord sur les frais et les éventuels intérêts de retard, et ensuite seulement sur le prix.

**Suspension du paiement du prix**

Aucune cause ne permettra à l'adjudicataire de différer le paiement de son prix, pas même celle indiquée à l'article 1653 du Code civil relatif aux troubles de propriété.

**Transfert de propriété**

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

**Jouissance – Occupation**

Le bien est libre d'occupation.

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

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

Le cas échéant, l'adjudicataire sera tenu de vider le bien vendu à ses frais, sans recours contre le vendeur.

### **Droit de préemption – Droit de préférence**

Le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

### **Etat du bien – Vices**

Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouve au jour de l'adjudication.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices apparents ou cachés.

Conformément au prescrit de l'article 1649 du Code civil, la présente adjudication étant faite par autorité de justice, la garantie pour vices cachés n'a pas lieu.

En date du 14 juillet 2022, la zone de secours Hemeco a établi un rapport, lequel conclut ce qui suit :

#### **« Conclusion**

*Sur base des législations applicables et de notre analyse des risques opérationnelle, nous vous informons que dans son état actuel cet établissement présente un **BON** niveau de sécurité contre l'incendie, l'explosion et la panique.*

*Dès lors, nous émettons un avis **FAVORABLE** à l'utilisation de ce bâtiment.*

*En conséquence, nous vous proposons de délivrer une **attestation de sécurité** pour une durée de **5 ans**.*

#### **Remarque :**

*A l'occasion de tout projet de rénovation, d'aménagement, d'agrandissement, notre service sera consulté afin de fixer les mesures de sécurité éventuelles à respecter conformément aux réglementations en vigueur. »*

Le notaire soussigné tient à disposition de l'adjudicataire une copie de ce rapport.

### **Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien 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.

### **Mitoyennetés**

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

### **Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente, à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le titre de propriété, à savoir l'acte reçu par le notaire \* le \*, contient les servites ou conditions spéciales suivantes :



« Le vendeur déclare que son titre de propriété, étant l'acte prévanté reçu par le notaire \*, à \*, \*, ne relate l'existence d'aucune servitude ni clause spéciale concernant le bien objet des présentes.

#### Servitude de destination du propriétaire

Le bien vendu constituant une partie d'un ensemble plus grand ayant appartenu au vendeur, il est possible que la division opérée par la présente vente donne naissance à un état de fait entre les fonds qui le composent, qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du propriétaire, consacrées par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des fenêtres, jours et vues ;
- des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et caetera ;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, et caetera), ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ; Ces situations seront maintenues à titre de servitudes.

A ce titre, il est créé sur le présent LOT 1, objet des présentes, **une servitude de passage** pour le remplissage et l'entretien de la citerne à mazout située dans le coin de la limite 31-14-15 au profit du LOT 3, tel que ces points figurent au procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Nicolas MAYERES, géomètre-expert à Huy, en date du 30 janvier 2018, dont question ci-avant. »

Le notaire soussigné tient à disposition de l'adjudicataire une copie du plan dressé par le géomètre-expert Nicolas MAYERES le 30 janvier 2018.

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.

#### **Panneaux publicitaires**

Aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

#### **Panneaux photovoltaïques**

Le bien ne comporte pas de panneaux photovoltaïques.

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

#### **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**

**Dossier d'intervention ultérieure (DIU)**

L'adjudicataire est informé de l'obligation de constituer, conserver et compléter un DIU. Ce dossier reprend les travaux effectués dans l'immeuble depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001. Il contient notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs (par exemple : les plans, les matériaux utilisés, la localisation des tuyaux de chauffage, des tubes électriques, etc.).

Le notaire soussigné déclare que le vendeur ne lui a remis, pour le bien présentement vendu, aucun dossier d'intervention ultérieure conforme à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001. Il apparaît que des travaux ont cependant été réalisés sur le bien vendu depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, ce qui imposait l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure. Par le seul fait de l'adjudication, l'adjudicataire acceptera que l'adjudication se fasse sans transmission du dossier d'intervention ultérieure. **Il est informé qu'il sera tenu de l'obligation de constituer à ses frais un tel dossier et ce, sans recours contre le vendeur.**

### ***Informations sur la situation urbanistique***

#### *Généralités*

Le vendeur a un devoir d'information sur la situation urbanistique du bien vendu. Néanmoins, l'adjudicataire a été informé de l'importance et de la possibilité de recueillir lui-même, avant la conclusion de la vente, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet (Sources d'informations : communes, CadGIS, Géoportail de la Wallonie, etc.).

L'adjudicataire est informé que :

- les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 CoDT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

#### *Renseignements urbanistiques*

Il résulte d'une lettre adressée par la Commune de Villers-le-Bouillet le 29 juillet 2024, ce qui suit :

*« Affectation du bien au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé le 20/11/1981 : zone d'habitat à caractère rural*

*Affectation du bien au schéma de développement communal entré en vigueur le 05/05/2012 : zone d'habitat périphérie*

*Le(s) bien(s) n'est pas dans le périmètre d'un permis d'urbanisation délivré après le 01/01/1977*

*Un permis d'urbanisme a / été délivré pour le(s) bien(s)*

- *Référence du permis : CODT2022/065 (\*)*
- *Date de délivrance du permis : 02/08/2022*
- *Objet de la demande : régularisation d'un entrepôt*

*Un permis d'environnement n'a pas été délivré pour le(s) bien(s)*

*Un certificat d'urbanisme n° 1 n'a pas été délivré pour le(s) bien(s)*

*Un certificat d'urbanisme n° 2 n'a pas été délivré pour le(s) bien(s)*

*Une infraction urbanistique n'a pas été constatée pour le(s) bien(s)*

*Néanmoins, il appartient au notaire de questionner le propriétaire actuel sur les travaux qu'il aurait pu réaliser et de renvoyer ce dernier auprès des services communaux afin qu'il s'informe des dispositions éventuelles.*

*Le(s) bien(s) n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité*



*Le(s) bien(s) bénéficie(nt) / d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.*

*Le(s) bien(s) bénéficie(nt) d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau.*

*Le(s) bien(s) bénéficie(nt) d'un accès à une voirie suffisamment équipée en électricité.*

*Le(s) bien(s) est/sont situé(s) en zone d'assainissement collectif au P.A.S.H.*

*Le(s) bien(s)/ n'est pas frappé d'une servitude non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes routières*

*Le(s) bien(s) n'est pas traversé par un sentier et/ou un chemin repris à l'Atlas des chemins vicinaux*

*Le(s) bien(s) n'est pas repris dans un plan d'expropriation et/ou de remembrement*

*Le(s) bien(s) n'est pas repris dans un plan particulier d'aménagement qui pourrait être accompagné d'expropriation*

*Le(s) bien(s) n'est pas grevé d'emprises en sous-sol pour une canalisation pour le transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12/04/1965*

*Le(s) bien(s) n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la Loi du 12/07/1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 06/12/2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;*

*Le(s) bien(s) n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 (moins de 500 mètres)*

*Le(s) bien(s)/ n'est pas traversé par un ruisseau*

*Le(s) bien(s) n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation*

*Le(s) bien(s) n'est pas traversé par un axe de ruissellement*

*Le(s) bien(s) n'est pas situé dans une zone présentant du Karst*

*Le (s) bien (s) n'est pas situé dans une zone de captage de la CILE*

*Le(s) bien(s) / n'est pas repris à l'Inventaire Du Patrimoine wallon au regard de l'article 192 du Code Wallon du patrimoine*

*Le(s) bien(s) / n'est pas classé au regard de l'article 233 du Code Wallon du patrimoine*

*Le(s) bien(s) est repris au plan de zonage archéologique du SPW*

*• Couleur de la zone : jaune (faible présence de traces archéologiques)*

*• Nous recommandons de prendre contact avec l'archéologue provincial : M. LEOTARD 04/229.97.11*

*Le bien n'est pas repris à la nouvelle cartographie archéologique de l'AWaP (COPAT)*

*Le(s) bien(s) n'est pas situé dans une zone d'impact de bruit par rapport à l'aéroport de Bierset*

*La parcelle n'est pas reprise à la cartographie BDES concernant le décret sol.*

**Remarques :**

**Périmètre d'anciennes concessions minières**

*Certifié conforme aux renseignements en possession de la Commune de Villers-le-Bouillet, donné à titre de renseignements à la date de la signature de la présente.*

*Les renseignements relatifs aux équipements (eau, gaz, électricité, télécommunications, etc.) sont donnés à titre indicatif et doivent faire l'objet d'une vérification complémentaire par le demandeur directement auprès des sociétés concessionnaires, notamment pour leur positionnement et l'état des infrastructures.*

*Les présents renseignements ne présagent également pas de toute décision future relative au bien dont les renseignements sont présentés ci-avant, notamment en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et/ou d'environnement.*

*La Commune de Villers-le-Bouillet ne pourra aucunement être tenue responsable de l'absence d'information ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas connaissance. »*

*Le notaire soussigné tient à disposition de l'adjudicataire une copie de cette lettre.*

### *Situation existante*

Le vendeur garantit à l'adjudicataire que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus. Plus précisément, depuis qu'il en est propriétaire, le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage d'entrepôt, que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

L'adjudicataire sera seul responsable de son projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

### *Équipement*

Le bien :

- bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées/d'un égouttage ;
- bénéficie d'un accès à une voirie équipée en égouts, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

### *Zones inondables*

Le bien vendu ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque

L'adjudicataire est invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

### *Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise*

Le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

### *Gestion et assainissement du sol*

#### *Information préalable*

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 1<sup>er</sup> juillet 2024, énonce ce qui suit :

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

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

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

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

Le vendeur déclare :

- qu'il informera l'adjudicataire, avant la conclusion de la vente, du contenu de l'extrait conforme ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;



- qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

*Destination non contractualisée*

Pas d'application dès lors qu'il s'agit d'une vente publique.

**CertIBEau**

Le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau, le bien ayant été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

**Citerne à mazout/gaz**

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

Le bien vendu contient une citerne à gaz enterrée de 1.000 litres. Le titre de propriété du vendeur contient la clause suivante

*« Le vendeur déclare que le tank à gaz appartient à la société BENGAZ mais qu'aucun contrat de location n'a été conclu.*

*Le vendeur a informé l'acquéreur des conditions relatives au tank et à la livraison du gaz par la société BENGAZ. L'acquéreur en fera son affaire personnelle.*

*Dans le cas où tel contrat existerait ou serait toujours d'application, l'acquéreur en assurera la continuation à la décharge du vendeur. »*

Malgré les demandes du notaire soussigné, ni le vendeur ni la société BENGAZ n'ont fourni un éventuel contrat de location et/ou de livraison ni communiqués d'informations à ce sujet. Ni le vendeur ni la société BENGAZ n'ont communiqué le rapport de conformité de cette citerne. L'adjudicataire en est informé et en fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

**Permis d'environnement**

Le bien devrait faire l'objet d'une déclaration de classe 3 pour la citerne à gaz enterrée. Dès lors, le notaire porte à la connaissance des parties l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement selon lequel :

*« §1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites. L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.*

*§2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.*

*§3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.*

*§4. À l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »*

Malgré les demandes du notaire soussigné, ni le vendeur ni la société BENGAZ n'ont communiqué au notaire soussigné la déclaration de classe 3. La Commune de Villers-le-Bouillet ne mentionne pas la délivrance d'une telle déclaration dans les renseignements communiqués le 29 juillet 2024, reproduits ci-avant. L'adjudicataire effectuera cette déclaration auprès de l'administration communale sans délai, à ses frais, à l'entière décharge du vendeur.

#### **Primes**

L'adjudicataire est informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

#### **Observatoire Foncier Wallon**

Le bien vendu n'est pas situé, même en partie, en zone agricole et n'est pas déclaré dans le SIGeC. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

#### **Situation hypothécaire et registre des gages**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges, inscriptions hypothécaires, réserve de propriété et de tout enregistrement dans le registre des gages, et avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

#### **Transfert des risques – Assurances**

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

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

## **B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

### **Champ d'application**

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

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

### **Adhésion**

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



Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

### **Mode de la vente**

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé ;
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une

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

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

### **Système d'enchères**

#### Article 10.

##### Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### Plafond (atteint)

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

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



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

### **La clôture des enchères**

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

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

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

### **Refus de signer le 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 cinq mille euros (5.000,00€).

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

- une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00€) 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 cinq mille euros (5.000,00€) 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 cinq mille euros (5.000,00€).

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à 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 pour cent (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 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

### **Subrogation légale**

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

### **Déguerpissement**

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



accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

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

#### **Déclaration de command**

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

#### **Caution**

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

#### **Solidarité - Indivisibilité**

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

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

#### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

#### **Frais**

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 zéro virgule cinq 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.
- **L'adjudicataire** : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- **Le bien** : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente.
- **La vente online** : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- **La vente** : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- **L'offre online/l'enchère online** : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- **L'enchère manuelle** : l'enchère émise ponctuellement.



- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be 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.

#### **Certificat d'identité et d'état civil**

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

#### **Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Droit de cinquante euros (50,00€), payé sur déclaration par Maître Caroline SCHREIBER, Notaire.

#### **DONT PROCES-VERBAL**

Fait et passé en l'étude à Villers-le-Bouillet, à la date précitée.

Et après lecture intégrale et commentée, nous, notaire avons signé.