

VENTE PUBLIQUE

CONDITIONS DE VENTE ONLINE SUR BIDDIT

L'an deux mille vingt-six.

Le dix-sept mars.

En l'Etude, à Dour, rue Henri Pochez, 149.

La soussignée, **Maître Roseline MAC CALLUM**, Notaire à Dour, exerçant son ministère au sein de la société à responsabilité limitée « Jean-Louis LHÔTE & Roseline MAC CALLUM, Notaires associés ».

Procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

On omet

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Société à responsabilité limitée

« Jean-Louis LHÔTE & Roseline MAC CALLUM, Notaires associés »

7370 Dour, rue Henri Pochez, 149

TVA BE 0880.967.262 RPM Mons

Tél : 065/65.20.62

Emails : etude@notaire-lhote.be - roseline.maccallum@belnot.be

Description de l'immeuble

COMMUNE DE QUEVY – Première division – QUEVY-LE-PETIT

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin, sise **rue du Blairon, numéro 15**, cadastrée selon titre et un extrait de la matrice cadastrale daté du 02/09/2025, section **A** numéro **0125C P0000 (maison)** pour deux ares dix centiares et numéro **0124C P0000 (jardin)** pour trois ares trente centiares, soit une contenance totale de cinq ares quarante centiares (05a 40ca).

Revenu cadastral non indexé : deux cent quatre-vingt-neuf euros (289,00 €).

Ci-après dénommé « le bien ».

Origine de propriété

On omet

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.

Situation hypothécaire

On omet

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

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par affiches ou placards ainsi que par inscription sur les sites internet « Biddit.be », « Immoweb.be » et « Immo.notaire.be ».

Visites

Le bien pourra être visité sur rendez-vous par les candidats-acquéreurs en prenant contact avec l'Etude au 065/65.20.62 ou par mail aux adresses suivantes : roseline.maccallum@belnot.be et/ou etude@notaire-lhote.be.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **cinquante-trois mille un euros (53.001,00 €)**.

Mise à prix, prime et prix « abaissé »

Complémentaire à l'article 15 des conditions générales de vente, il est précisé qu'aucune réduction de la mise à prix ne pourra intervenir sans l'accord préalable du requérant.

Une réduction de la mise à prix ne pourra intervenir de manière périodique et automatique mais devra, à chaque fois, être soumise à l'accord préalable du requérant. Il est rappelé que dans l'hypothèse d'une telle réduction, aucune prime ne sera due.

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 mardi 2 juin 2026, à 10 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est : **le mercredi 10 juin 2026, 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.

Jour et heure de signature du PV 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 **le jeudi 18 juin 2026, à 10 heures**.

Condition suspensive de l'obtention d'un financement

Il est expressément **exclu** de la présente vente que celle-ci puisse se faire sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Paiement des frais et intérêts

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer les frais au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq (5) jours après la clôture de la période d'enchères.

Passé ce délai et jusqu'au jour du paiement effectif et intégral, ils seront productifs d'un intérêt au taux de **dix pour cent (10,00 %) l'an**.

Paiement du prix et intérêts

Le prix d'adjudication devra être payé endéans les six (6) semaines à compter du moment où l'adjudication est devenue définitive, sans intérêts jusque lors. Ensuite, contrairement à ce qui est dit ci-après à l'article 27 des conditions générales de vente, le prix sera productif d'un intérêt de **dix pour cent (10,00 %) l'an**, de plein droit et sans mise en demeure.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu, soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers, mais seulement 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.

Si l'immeuble vendu est occupé par ses propriétaires, ces derniers devront délaisser l'immeuble et le mettre à la libre disposition de l'adjudicataire **dans les quinze jours de la signification de l'extrait prévu à l'article 1598 du Code Judiciaire**, à peine d'y être contraints par le premier huissier à ce requis (aux frais de l'adjudicataire), avec l'aide, au besoin, de la force publique.

L'adjudicataires fera son affaire personnelle de tous les encombrants qui pourraient subsister dans le bien.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur (propriétaire 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.

Le bien objet des présentes est occupé par son propriétaire à ce jour.

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

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

A la connaissance du Notaire soussigné, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de réméré légal, réglementaire ou conventionnel, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants.

Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

Pour autant que de besoin, le notaire soussigné rappelle en outre que, conformément à la loi, s'agissant d'une vente faite par autorité de justice, aucun recours ne sera possible contre les propriétaires même de mauvaise foi.

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes dont il pourrait être grevé ou avantage.

Le vendeur (propriétaire-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.

Au vu du titre de propriété, il semble que le vendeur (propriétaire vendeur) n'a établi aucune servitude à l'égard du bien vendu, à l'exception, le cas échéant de ce qui est mentionné ci-après sous le titre « conditions spéciales ».

Le Notaire soussigné n'a aucune connaissance de servitudes apparentes, sauf ce qui est mentionné au présent acte.

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

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur (propriétaire 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 (propriétaire vendeur) renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur (propriétaire vendeur) a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur (propriétaire 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 (propriétaire 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.

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Situation administrative du bien

1. Généralités

De façon générale, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur les vendeurs, les amateurs se déclarent avertis de ce qu'ils ne peuvent demeurer passifs, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées - par le vendeur (propriétaire vendeur) ou par l'intermédiaire professionnel chargé de la vente - que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

A ce sujet, les amateurs sont informés de l'opportunité et de l'importance de recueillir de leur côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement, en ce compris la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la Commune où se situe le bien, service auquel ils peuvent demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Ainsi, il est conseillé à tout amateur, avant d'émettre une enchère :

- de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement ;
 - de vérifier personnellement, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situent les biens :
 - la conformité des biens vendus ou des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, avec les permis délivrés par les autorités compétentes ;
 - la possibilité d'affecter administrativement les biens au projet qu'il lui destine.
- Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs aux biens ou à

leur exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, à compter du jour où l'adjudication devient définitive.

2. Affectation du bien

a) Situation existante

Le bien est actuellement affecté à usage de **maison d'habitation unifamiliale (en travaux)**.

b) Affectation du bien

Les amateurs sont invités à mener toutes démarches utiles de leur côté pour se procurer l'intégralité des informations pertinentes à ce sujet.

Le vendeur (propriétaire vendeur) ne prend aucun engagement quant à l'affectation que les adjudicataires voudraient donner au bien, ces derniers faisant de cette question leur affaire personnelle sans recours contre le vendeur (propriétaire vendeur).

3. Renseignements urbanistiques

a) Informations visées à l'article D.IV.97 du CoDT

Concernant l'immeuble objet des présentes, il a été adressé par le Notaire soussigné à l'Administration Communale compétente le 2 septembre 2025, l'avis prescrit en application du Code wallon de Développement Territorial (CoDT).

Auquel avis, il a été répondu le 16 octobre 2025 ce qui suit textuellement reproduit :

Par lettre datée du dix-sept septembre deux mille deux mille dix-neuf, le Collège Communal de la Commune de Quévy a répondu notamment ce qui suit textuellement reproduit, savoir :

« *Le(s) bien(s) en cause :*

- *se trouvent en zone d'habitat à caractère rural cadastré section A, n° 125 C et en zone habitat à caractère rural, en zone forestière pour le bien cadastré section A n° 124 C au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 novembre 1983 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. Pour plus de précisions sur les distances, nous vous prions de vous mettre en contact avec le Service Repérage du Service Public de Wallonie – TLPE, place du Béguinage 16 à 7000 Mons.*
- *Est (sont situés en ... au projet de révision du plan de secteur de ... adopté par ... du ... (biffé)*
- *sont soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme :*
 - *Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité*
 - *Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.*
- *est (sont) situé(s) en ... au Schéma de Développement Pluricommunal adopté par ... ; (biffé)*

- *est (sont) situé(s) en au projet de révision du Schéma de Développement Communal adopté par ... : (biffé)*
- *est (sont) situé(s) en ... au Schéma d'Orientation Local adopté par ... ; (biffé)*
- *est (sont) situé(s) en ... au projet de révision du Schéma d'Orientation Local adopté par ... ; (biffé)*
- *est (sont) situé(s) sur le territoire ou la partie de territoire communal où le Guide Communal d'Urbanisme ... est applicable ;(biffé)*
- *est (sont) situé(s) sur le territoire ou la partie de territoire communal visé(e) par le projet de révision du guide communal d'urbanisme approuvé par ... est applicable ; (biffé)*
- *est (sont) situé(s) sur le(s) lot(s) n° ... dans le périmètre du permis d'urbanisation ... non périmé autorisé du ... : (biffé)*
- *est (sont) situé(s) dans le périmètre d'application du droit de préemption arrêté par ... du ... ; le(s) bénéficiaire(s) du droit de préemption est (sont) : ... ; (biffé)*
- *est (sont) situé(s) dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par ... du ... ; le pouvoir expropriant est : ... ; (biffé)*
- *est (sont) situé(s) dans le périmètre du site à réaménager « ... » arrêté par arrêté ministériel – royal du ... (article D.V.1 du Code) (biffé)*
- *est (sont) situé(s) dans le périmètre du Site de Réhabilitation Paysagère et environnementale suivant : ... (article D.V.7 du Code) (biffé)*
- *est (sont) situé(s) dans le périmètre de remembrement urbain suivant ... (article D.V.9 du Code) (biffé) ;*
- *est (sont) situé(s) dans le périmètre de revitalisation urbaine suivant ... (article D.V.13 du Code) (biffé)*
- *est (sont) situé(s) dans le périmètre de rénovation urbaine suivant ... (article D.V.14 du Code) (biffé)*
- *est (sont) visé(s) par une procédure de classement ou classé(s) en application des articles D.16 à D.20 du Code wallon du Patrimoine ; (biffé)*
- *est (sont) inscrit(s) sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.15 du Code Wallon du Patrimoine (biffé) ;*
- *est (sont) situé(s) dans une zone de protection visée à l'article D.21 du Code Wallon du Patrimoine (biffé) ;*
- *est (sont) visé(s) à la carte archéologique visée aux articles D.13et D.14 du Code wallon du Patrimoine ; (biffé)*
- *dans la région de langue allemande, fait (font)l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine (biffé) ;*
- *est (sont) repris au titre de bien « pastillé » à l'inventaire régional du patrimoine visé à l'article D.11 du Code wallon du Patrimoine ; (biffé)*
- *est (sont) repris à l'inventaire communal du patrimoine visé à l'article D.12 du Code wallon du Patrimoine : (biffé)*
- *relève(nt) du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine ; (biffé)*
- ***sont situés au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) adopté par le Gouvernement wallon du 22 décembre 2015 (MB 10 janvier 2016) ;***

(...)

En zone d'assainissement autonome

Selon la législation en vigueur, les eaux usées sont traitées par une unité d'épuration individuelle. Ce dispositif est soumis à l'enregistrement d'une déclaration environnementale de classe 3. Le formulaire de déclaration de classe 3 est à introduire, dans l'éventualité où cela n'aurait pas encore été fait, auprès de l'Administration communale.

(...)

- **Le bien cadastré B n° 125 C est bordé par la rue du Blairon. Le statut de cette voirie est communal.**
- **Le bien cadastré B n° 125 C bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ; Nous vous invitons à prendre contact avec les intercommunales concernées (SWDE, digue de Cuesmes 29 à 7000 Mons et IEH-IGH, avenue du Parc d'Aventures Scientifiques 1 à 7080 Frameries) ;**
- *est (sont) bordé(s) et/ou traversé(s) par le chemin/sentier n° ... dénommé «...», repris à l'Atlas des communications vicinales de ... ; (biffé) ;*
- **Le bien cadastré B n° 124 C est enclavé ;**
- *Est (sont) exposé(s) : (biffé)*
 - *à un risque d'accident majeur ; (biffé)*
 - *à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ; (biffé)**Est(sont) repris à la cartographie des zones dans lesquelles il est nécessaire de consulter la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers (DRIGM) avant tout projet. (biffé)*
- *est (sont) situé(s) :*
 - *dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ; (biffé)*
 - *dans une réserve forestière (biffé)*
- **Le bien cadastré B n° 124 C est situé dans un site Natura 2000 (vallée de la Trouille) ;**
 - **Le bien cadastré B n° 125 C est situé à proximité du périmètre d'un site Natura 2000 (vallée de la Trouille) ;**
 - *Comporte(nt) : (biffé)*
 - *une cavité souterraine d'intérêt scientifique ; (biffé)*
 - *une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ; (biffé)*
 - *Est (sont) repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ; (biffé)*
- **Le bien cadastré section B n° 124 C est bordé par le cours d'eau n° 23.053, dénommé « Le By », classé en catégorie 2 et qui est géré par le service Hainaut Ingénierie Technique ;**
- **Le bien cadastré section B n° 124 C est repris dans une zone à risque faible à la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement et ruissellement du Sous-bassin hydrographique de la Haine, adoptée par le Gouvernement wallon du 04 mars 2021 (MB 24 mars 2021) ;**
- *Est (sont) traversé(s) par un ace de ruissellement concentré ..., à la cartographie des axes de concentration naturels des eaux de ruissellement ; (biffé)*
- *Est (sont) situé(s) dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et*

l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ; (biffé)

- *Est (sont) situé(s) à proximité d'une conduite de transport de gaz naturel. Il vous incombe de prendre contact avec la S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles, conformément à l'arrêté royal du 21 septembre 1988 (biffé) ;*

- *Est (sont) situé(s) à proximité et/ou dans une zone de protection d'une conduite du réseau AIR LIQUIDE.*

Il vous incombe de prendre contact avec AIR LIQUIDE – réseau Sud Belgique, rue de la Corderie 22 à 6061 Montignies-sur-Sambre. (biffé)

- *Est (sont) inscrit(s) à la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES) au sens de l'article 11 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion des sols :... (biffé)*

- *Comprend(nent) un arbre et/ou une haie remarquable ; (biffé)*

Autres renseignements relatifs au(x) bien(s) :

- *Est (sont) frappés d'un Arrêté d'insalubrité OU d'un permis de location datant du ... Le futur acquéreur est invité à prendre contact avec le Service Logement pour de plus amples informations. (biffé)*

- *Fait (dont) l'objet d'une possible infraction urbanistique. L'objet infractionnel est ... (biffé)*

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Observation

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée ».

Aux termes dudit courrier du 16 octobre 2025, le bien prédécrit :

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

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

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, qu'il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière, qu'il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT ;

- est situé en partie dans un site Natura 2000.

b) Permis d'urbanisme délivrés – Certificats d'urbanisme – Permis d'environnement - Permis de location

Conformément à l'article D.IV.99 du CoDT, l'Administration Communale de Quévy a fait savoir au notaire instrumentant, outre les informations susvantes, que le bien prédécrit n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme, de lotir ou d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'aucun certificat d'urbanisme qui date de moins de deux ans, d'aucun permis d'environnement, d'aucun permis de location.

Le Notaire soussigné déclare qu'à sa connaissance, au vu des renseignements reçus de l'administration communale de Quévy, le bien vendu n'a pas fait l'objet de permis de lotir, ni de permis de bâtir, ni de permis d'urbanisme, ni de permis de constructions groupées, ni d'avis, ni de certificat de patrimoine valable (CU2 de moins de deux ans), ni d'autres permis sous quelque forme que ce soit.

Il n'a pas été possible d'interroger le propriétaire vendeur à ce sujet.

c) Infractions urbanistiques

Dans ce même courrier du 16 octobre 2025, l'Administration Communale de Quévy ne mentionne pas qu'une infraction a été constatée par procès-verbal.

N'est pas garantie à « l'adjudicataire » la conformité des actes et travaux qui ont été effectués à l'immeuble en regard avec les prescriptions du Code wallon de Développement Territorial.

« L'adjudicataire » fera son affaire personnelle de tous actes ou travaux qui auraient été effectués irrégulièrement sur l'immeuble vendu ; la présente clause constituant une condition de la vente sans laquelle elle ne pourrait être consentie.

L'attention des amateurs est attirée par le notaire soussigné sur :

a) l'obligation d'obtenir, préalablement à tous actes et travaux visés au CoDT, un permis d'urbanisme ;

b) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;

c) l'obligation corrélative dans le chef de l'adjudicataire de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu ;

d) le risque de se heurter à une attitude réservée des organismes de prêt ou crédit, dans la mesure où la situation infractionnelle constitue une menace pour la valeur de leur gage. Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse des amateurs, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

d) Informations complémentaires

Il est rappelé aux amateurs :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité, peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites.

4. Environnement

Le bien présentement vendu n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter.

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement – anciennement dénommé permis d'exploiter - de sorte que l'article 60 du Décret Wallon du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement n'est pas d'application.

5. Observatoire Foncier Wallon

Informé des dispositions relatives à l'Observatoire foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », le vendeur, interpellé par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle du bien vendu et de sa localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclare que le bien objet des présentes vendu n'est pas situé même en partie en zone agricole et n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la vente à l'Observatoire foncier par le notaire

6. Etat du sol

Le Notaire signale l'entrée en vigueur le 1er janvier 2019 du décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols et de son arrêté d'exécution du 6 décembre 2018.

L'attention des amateurs est attirée par le notaire sur l'obligation éventuelle d'assainissement lorsque le sol est considéré comme pollué au sens du décret du 1er mars 2018, sur la responsabilité du titulaire d'une éventuelle pollution et sur le devoir d'information né, du fait de la cession d'un bien, dans le chef du vendeur.

A. Information disponible

Les deux extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols datés du **02/09/2025**, soit moins d'un an à dater de ce jour, énoncent ce qui suit :

« (...) »

- 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. »
L'adjudicataire recevra une copie des dits extraits.*

B. Déclaration de non-titularité des obligations

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

C. Information circonstanciée

A la connaissance du créancier requérant, le bien est destiné à un usage résidentiel.

Le créancier requérant ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Nonobstant les informations ci-avant délivrées, s'il devait s'avérer postérieurement à l'adjudication que le bien vendu fait l'objet d'une pollution de sol, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le notaire soussigné, ni contre le propriétaire vendeur sauf à prouver que ce dernier est l'auteur de ladite pollution.

7. Logement

Le Notaire rappelle également :

- l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis du Code wallon du Logement (décret du 29 octobre 1998) et de l'arrêté d'exécution du 3 juin 2004 relatif au permis de location, à obtenir auprès du Collège communal, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs (à savoir ceux dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants,

b) les petits logements individuels (à savoir ceux dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage et dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m²) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ;

- à moins que ces logements soient situés dans le bâtiment ou le bailleur a établi sa résidence principale et qu'ils soient loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes ;

- à moins que ces logements soient des logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° du présent Code, liées par un contrat de colocation; - sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès ou l'occupation des logements concernés, le danger de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

L'Administration Communale de Quévy ne révèle pas l'existence d'un permis de location pour le bien vendu dans son courrier précité.

8. Citerne à mazout

Le Notaire soussigné attire l'attention des amateurs et de l'adjudicataire sur la réglementation applicable en Région wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres.

Pareil réservoir doit avant son installation, faire l'objet d'une déclaration auprès de l'administration communale.

En outre :

* il doit être équipé d'un système anti-débordement ;

* s'il est accessible, il doit être placé dans un encuvement étanche aux hydrocarbures, à moins qu'il ne soit à double paroi et équipé d'un contrôle d'étanchéité permanent ;

*s'il est inaccessible, il doit faire l'objet d'un test d'étanchéité périodique, dont la périodicité varie en fonction de l'ancienneté du réservoir. Un réservoir placé depuis moins de vingt ans doit faire l'objet d'un test d'étanchéité tous les dix ans ; s'il est âgé de plus de vingt ans et de moins de trente ans, il doit faire l'objet d'un test d'étanchéité tous les cinq ans ; s'il est âgé de plus de trente ans ou si son âge est indéterminé, il doit faire l'objet d'un test d'étanchéité tous les trois ans.

A la connaissance du Notaire soussigné le bien objet des présentes **ne possède pas** de cuve à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres.

9. Dossier d'intervention ultérieur

Le notaire instrumentant attire l'attention des amateurs et de l'adjudicataire sur l'obligation qui incombe à tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un, entré en vigueur le premier mai deux mil un, un dossier d'intervention ultérieure, lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34).

Le susdit Arrêté royal s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants : 1) travaux d'excavation ; 2) travaux de terrassement ; 3) travaux de fondation et de renforcement ; 4) travaux hydrauliques ; 5) travaux de voirie ; 6) pose de conduits utilitaires, notamment des égouts, des conduits de gaz, des câbles électriques et interventions sur ces conduits précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe ; 7) travaux de constructions ; 8) travaux de montage et de démontage notamment les éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes ; 9) travaux d'aménagement ou d'équipement ; 10) travaux de transformation ; 11) travaux de rénovation ; 12) travaux de réparation ; 13) travaux de démantèlement ; 14) travaux de démolition ; 15) travaux d'entretien et de peinture et de nettoyage ; 16) travaux d'assainissement ; 17) travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux cités aux points 1) à 16).

S'agissant d'une vente judiciaire, **aucune garantie** n'est donnée à ce sujet à l'adjudicataire et aucun dossier d'intervention ultérieure (DIU) ne peut lui être transmis.

10. Installation électrique

Le Notaire soussigné rappelle les dispositions de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

En ce qui concerne les ventes publiques, c'est le procès-verbal d'adjudication définitive qui constitue la convention de transfert de propriété.

Le bien étant en travaux et ne possédant pas d'installation électrique, il n'a pas été effectué de contrôle de l'installation électrique.

11. Certificat de performance énergétique

Le Notaire informe les amateurs du contenu du décret PEB du 28 novembre 2013 et de ses arrêtés d'exécution qui imposent au vendeur de remettre à l'acquéreur un certificat de performance énergétique (PEB) établi par un certificateur agréé.

Le bien est en travaux et ne possède pas de système de chauffage à l'heure actuelle. En conséquence, aucun certificat PEB n'a été établi.

12. Zones inondables

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

Cette vérification a été effectuée le 2 septembre 2025.

Le bien (parcelle cadastrée B 125 C P0000) **ne se trouve pas** dans une zone à **risque** au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation adopté par Gouvernement wallon du 10 mars 2016.

Le bien (parcelle cadastrée B 124 C P0000) **se trouve** dans une zone à **risque faible** au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation adopté par Gouvernement wallon du 10 mars 2016. Cette parcelle est bordée par le cours d'eau n° 23.053, dénommé « Le By », classé en catégorie 2.

Le résultat de cette recherche est communiqué à titre de simple renseignement.

Le fait que le bien vendu ne semble pas situé dans une telle zone, n'est cependant pas une garantie qu'aucune inondation ne s'y produira jamais.

13. Patrimoine immobilier

Le bien objet des présentes n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine.

14. Décret forestier

Pas d'application sur cette vente.

15. Panneaux photovoltaïques

Le bien vendu n'est pas pourvu de panneaux photovoltaïques.

16. Panneaux publicitaires

Le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location se rapportant à un panneau publicitaire.

17. Canalisations et câbles

La présence de canalisations et/ou câbles souterrains peut être constitutive de servitudes à respecter et implique la nécessité de se renseigner auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur le bien vendu.

18. CertIBEau

Le Notaire soussigné déclare qu'à sa connaissance :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- que le propriétaire vendeur n'a pas demandé de CertIBEau ;
- que le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les amateurs sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire dans le cas présent.

19. Natura 2000

La parcelle cadastrée section D, numéro 124 CP0000 est en partie située en zone UG8, classée comme « forêts indigènes de liaison ».

Le Notaire soussigné a donc interrogé le 12 novembre 2025 la Région Wallonne (SPW – Agriculture, Ressources naturelles et Environnement », département de la Nature et des Forêts, à 7000 Mons, rue Achille Legrand, 16.

En date du 15 décembre 2025, la Région Wallonne (SPW – Agriculture, Ressources naturelles et Environnement », département de la Nature et des Forêts, à 7000Mons, a répondu ce qui suit textuellement reproduit :

« La parcelle cadastrée section D, numéro 124 CP0000 est en partie située en zone UG8, classée comme « forêts indigènes de liaison.

A ce titre, certains actes sont soumis à notification, autorisation ou dérogation auprès de nos services. La liste complète de ces actes est reprise dans le document annexé (NDR : il s'agit d'un document dénommé « Mesures de gestion dans le réseau Natura 2000) (page 66 -71).

Je souhaite également attirer votre attention sur le fait que l'extrémité de la parcelle se trouve en zone forestière au plan de secteur. Cette zone doit conserver un caractère boisé : aucun aménagement de type pelouse, parc ou jardin n'y est autorisé. Cette obligation devra être portée à la connaissance du propriétaire du terrain.

L'acquéreur potentiel peut également contacter Natagriwal ([NATAGRIWAL Vous conseiller, c'est notre nature](#)) afin d'obtenir des conseils. »

Le Notaire soussigné enverra à tout amateur qui en fait la demande le document dénommé « Mesures de gestion dans le réseau Natura 2000 » édité en 2024 par la Région Wallonne.

20. Conditions spéciales – Station d'épuration individuelle

L'acte de vente susvanté reçu par le Notaire Edmond-Charles BOUTTIAU, précité, le 3 avril 2023, stipule ce qui suit textuellement reproduit :

« En ce qui concerne la station d'épuration individuelle, les vendeurs précisent que le bien objet des présentes n'en est pas équipé et n'a pas fait l'objet d'une déclaration de classe 3.

Les comparants conviennent ensemble que les acquéreurs supporteront tous les frais et toutes les conséquences administratives concernant tant les frais d'installation que des obligations quant à l'introduction d'un permis d'environnement afférent à ladite station.

A cet égard, les vendeurs conviennent d'abandonner une somme forfaitaire et transactionnelle d'un montant de cinq mille euros acquis à l'acquéreur pour autant que ce dernier prenne à charge exclusive à l'entière décharge des vendeurs toutes les conséquences quant aux obligations légales, administratives et environnementales de ladite station d'épuration individuelle.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé des obligations administratives et environnementales et décharge le notaire soussigné de toutes obligations quant à ce.»

L'adjudicataire définitif sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur pour autant qu'ils soient encore d'application.

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 propriétaire 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. Il est ici précisé que le créancier requérant ne couvre pas le bien en assurance.

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 (propriétaire vendeur) ne puisse plus être recherché à ce sujet.

En ce qui concerne les fournitures d'eau, l'attention des parties est attirée sur le règlement de fourniture d'eau imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau 12 qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur (propriétaire vendeur) et l'adjudicataire doivent le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date du présent acte. A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes dans ce délai, le vendeur (propriétaire vendeur) et l'adjudicataire seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

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 (propriétaire 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 on line 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les cinq (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 on line 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 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 **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 C. jud., 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 bidit.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 adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée 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, 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 indiqué ci-après.

Le plus offrant 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 prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%).

Cela s'élève à :

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;

- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), 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 vingt pour cent (15,20%), 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 septante pour cent (14,70%), 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-cinq pour cent (14,55%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), 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).

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.

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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler le frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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 à la masse.

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.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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. DEFINITIONS

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

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATIONS

Pas d'application

Confirmation de l'identité

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.

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

DONT PROCES-VERBAL.

Fait et dressé à Dour, en l'Etude.

Date que dessus.

Nous, Notaire avons signé.

SUIT LA SIGNATURE DU NOTAIRE
POUR EXPEDITION CONFORME