

D.n° MB 9781

Répertoire n° 16090

CAHIER DES
CHARGES

L'an deux mil vingt-cinq.

Le vingt-quatre février.

CONDITIONS DE VENTE UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE

Nous, Maître **Bénédicte COLLARD**, Notaire de résidence à Fontaine-l'Evêque, dressons comme suit le cahier des charges, clauses et conditions de la vente publique d'immeuble à laquelle nous procéderons en exécution de l'ordonnance dont il sera question ci-après, rendue :

...(…)

BIEN :

...(…)... bien situé à Fontaine-l'Evêque (Leernes), rue de la Hutte, 84, ci-après plus amplement décrit.

LES CONDITIONS DE VENTE CONTIENNENT LES CHAPITRES SUIVANTS :

- I. La procédure.
- II. Les conditions spéciales.
- III. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online.
- IV. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.
- V. Les dispositions finales.

I. PROCEDURE

...(…)

II. CONDITIONS SPECIALES

COORDONNEES DE L'ETUDE

Maître **Bénédicte COLLARD**, Notaire de résidence à Fontaine-l'Evêque, exerçant sa fonction dans la SRL « Emmanuel LAMBIN & Bénédicte COLLARD, Notaires Associés », dont le siège est à 6140 Fontaine-l'Evêque, rue de Forchies, 8.

Adresse électronique : benedicte.collard@belnot.be

DESCRIPTION DU BIEN

FONTAINE-L'EVEQUE – 3^{ème} division – LEERNES D.C. 52038 – R.C. 267 €

Une maison d'habitation à rénover entièrement avec jardin, l'ensemble cadastré section C numéro **127 N 2 P0000** pour une contenance d'onze ares quatre-vingts centiares (11 a 80 ca), sise rue de la Hutte, 84.

Ci-après dénommée « le bien ».

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 PROPRIETE

...(…)

RAPPEL DE PLANS

1) Le bien semble repris et figuré ensemble avec le bien voisin portant le numéro 82 (parcelle 127 M 2), sous liseré bleu, pour une contenance totale de vingt-quatre ares quatre centiares quarante-quatre décimilliaires (24 a 4 ca 44 dma) en un plan avec procès-verbal de mesurage et de bornage dressé par le géomètre ...(...)... le 30 septembre 1988, enregistré à Fontaine-l'Evêque le 2 février 1989, volume 85 folio 66 case 15.

2) La limite séparative entre le bien et le bien voisin portant le numéro 86 (parcelle 127 P 2) semble reprise et figurée en un plan avec procès-verbal de bornage non daté, dressé par le géomètre ...(...)..., enregistré à Fontaine-l'Evêque le 23 janvier 1989, volume 85 folio 64 case 12.

3) L'adjudicataire devra se conformer aux prescriptions desdits plans et procès-verbaux, et ce pour autant que de besoin.

SERVITUDES – CONDITIONS PARTICULIERES

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, qui peuvent l'avantager ou le grever.

L'adjudicataire est sans recours à raison des éventuelles servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1) Chaque immeuble est régi par des dispositions de droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB, ...) qui forment le statut administratif des immeubles.

La Notaire soussignée rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du propriétaire ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte pas sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles l'adjudicataire est invité à se tourner vers des professionnels spécialisés (architecte, géomètre-expert, ...).

La fonction d'Officier Public de la Notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. La Notaire soussignée n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré ou le volume du bien, son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, ... et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs. Il appartient en effet uniquement aux fonctionnaires communaux habilités de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse être reportée sur un officier public tiers.

2) Le bien est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris notamment en matière urbanistique et d'aménagement du territoire.

3) En réponse à une demande de renseignements urbanistiques, en application de l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial (CoDT) (informations visées à l'article D.IV.97), le Collège Communal de Fontaine-l'Evêque a, en sa séance du 26 novembre 2024, fourni les renseignements suivants :

« Le bien en cause :

. Est situé en zone agricole dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10.09.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

. Ne bénéficie pas d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

. N'est pas raccordable à l'égout ;

. Est longé par le sentier n°80 ;

. N'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

. N'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

. N'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Considérant que ce renseignement urbanistique a été rédigé selon les informations récoltées sur le portail cartographique de la Région wallonne ainsi que sur l'ensemble des cartes mises à disposition par cette dernière.

Considérant que la Ville de FONTAINE-L'ÉVÊQUE ne peut être tenue responsable d'une erreur éventuelle dans ces références cartographiques.

Considérant qu'en vue aérienne, il semble que la toiture ait été rénovée sans autorisation, qu'il y a lieu de régulariser la situation en obtenant un permis d'urbanisme, que le bien n'est pas régulier ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'occupation en sous-sol, nous invitons à consulter le site suivant : www.klim-cicc.be. »

4) Aucune garantie ne peut être donnée quant à la régularité urbanistique du bien ni quant à la régularité de son affectation actuelle.

5) L'adjudicataire est informé de l'opportunité de recueillir de son côté et de vérifier personnellement, en surplus des renseignements urbanistiques dont question ci-avant délivrés par l'Administration communale, en s'adressant au service de l'urbanisme de la Ville, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement, sur la conformité du bien avec les éventuels permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués et à **vérifier si le bien peut recevoir la destination qu'il envisage de lui donner et si un permis d'urbanisme peut être obtenu pour les travaux qu'il envisage d'y effectuer, particulièrement eu égard au fait qu'il se situe en zone agricole.** Il sera sans recours contre le propriétaire, la requérante, ni la Notaire à cet égard.

A cet égard, le bien étant situé en zone agricole, le service de l'urbanisme de la Ville de Fontaine-l'Évêque a, par courrier électronique du 22 janvier 2025, précisé ce qui suit :

« Si le bien est totalement démolit, il n'y a plus de mécanisme dérogatoire au plan de secteur pour la transformation d'un bien existant. La zone de comblement pourrait trouver à s'appliquer dans le cas présent mais c'est au fonctionnaire délégué qu'il revient ou non d'accepter (lire : d'accepter ou non) cette dérogation.

Si le bien est transformé, c'est également au fonctionnaire délégué que revient le fait d'accepter ou non la dérogation. »

6) D'après les éléments actuellement en possession de la Notaire soussignée, le bien :

- est visé par un guide régional d'urbanisme ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 § 1 et D.VI.19 du Code du Développement Territorial (CoDT) ;
- n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation ;
- n'est pas repris dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine ;
- n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine reprise dans le Code Wallon du Patrimoine (CoPat) (liste de sauvegarde, classement, zone de protection, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique) ;
- ne bénéficie pas, selon les renseignements fournis par le Collège Communal dont question ci-dessus, d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (le bien est toutefois équipé d'un compteur électrique et d'un compteur d'eau) ;
- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur (décret SEVESO) ;
- n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;
- n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57 2° à 4° du CoDT ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- n'est pas traversé par un chemin ou sentier repris à l'atlas des chemins communaux et vicinaux ;
- n'est pas grevé d'une emprise en sous-sol destinée au transport de produits gazeux.

7) Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucuns des actes et travaux visés à l'article à l'article D.IV.4 du CoDT.

8) Il est rappelé que :

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

ETAT DU SOL

Conformément aux dispositions du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1^{er} mars 2018, ci-après dénommé « Décret sols wallon », il est donné à connaître à l'adjudicataire les informations suivantes :

1) INFORMATION DISPONIBLE

- L'extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat des Sols du 13 novembre 2024 énonce ce qui suit :

« SITUATION DANS LA BDES

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

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant. »

2) DECLARATION DE NON TITULARITE DES OBLIGATIONS

D'après les éléments du dossier, le propriétaire n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2 39° du Décret sols wallon, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19 alinéa 1^{er} dudit décret.

3) DECLARATION DE DESTINATION NON CONTRACTUALISEE

Dans le procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire déclarera la destination qu'il entendra assigner au bien. Ladite destination ne sera pas contractualisée, c'est-à-dire que la destination envisagée par l'adjudicataire ne sera pas une condition essentielle de la vente.

L'adjudicataire assumera seul les éventuelles obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

4) INFORMATION CIRCONSTANCIEE

La Notaire soussignée ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

CITERNE A MAZOUT

En cas d'existence dans le bien d'un dépôt à mazout enterré ou aérien d'une capacité totale égale ou supérieure à 3.000 litres, il existe une obligation d'en contrôler l'étanchéité à intervalles réguliers et de l'équiper d'un système anti-débordement.

D'après les éléments en possession de la Notaire soussignée, le bien ne contient aucune citerne à mazout.

CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE

L'attention est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable. Ainsi, si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'adjudicataire en placera. D'après les éléments actuellement en possession de la Notaire soussignée le bien :

- n'est pas concerné par un permis de location ;
- n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constat de logement inoccupé.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEUR

Aucune garantie ne peut être donnée quant à l'éventuelle exécution, depuis le 1^{er} mai 2001, de travaux dans le bien qui rentrent dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires ou mobiles (travaux effectués par deux ou plusieurs entrepreneurs intervenant ensemble ou successivement sur un chantier, nécessitant la présence d'un coordinateur - travaux nécessitant l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure) ni sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure. L'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires ou mobiles.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Le bien est une unité d'habitation qui comprend un compteur électrique mais aucune installation au-delà du compteur. L'adjudicataire est informé que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé dont les frais seront à sa charge.

CERTIFICAT PEB

Le bien n'étant pourvu d'aucun système de chauffage, il n'a pas été établi de certificat de performance énergétique du bien.

CERTIBEAU

D'après les éléments en possession de la Notaire soussignée, le bien :

- a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

ACTION EN GARANTIE DECENNALE - ASSURANCE

L'adjudicataire reprendra tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

MISE A PRIX

La mise à prix s'élève à **DIX MILLE (10.000) euros**.

ENCHERE MINIMUM

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

DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi 2 avril 2025 à douze heures**. Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 10 avril 2025 à douze 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 PROCES VERBAL D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire de la Notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude de la Notaire Bénédicte COLLARD soussignée le **lundi 14 avril 2025 à quinze heures**.

CONDITION SUSPENSIVE DE L'OBTENTION D'UN FINANCEMENT – NON APPLICATION

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

INTERETS DE RETARD

Les intérêts de retard visés à l'article 27 des conditions générales de vente ci-après sont fixés **au taux de sept pour-cent (7%) l'an.**

VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs en contactant l'étude de la Notaire soussignée afin de convenir de rendez-vous pour les visites.

...(...)

PUBLICITE

La publicité pour parvenir à l'adjudication sera faite :

- au moyen d'affiches qui seront placées sur le bien et en l'Etude de la Notaire soussignée ;
- au moyen d'une annonce sur les sites internet bidit.be, immo.notaire.be et immoweb.be.

TRANSFERT DE PROPRIETE

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 par la prise de possession réelle après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE

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

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

D'après les éléments en possession de la Notaire soussignée, il n'existe aucun droit de préemption ni droit de préférence.

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 du bien et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

Cependant, en application de l'article 1649 du Code Civil, l'action en garantie des vices cachés n'a pas lieu dans la présente vente faite sous autorité de justice.

L'adjudicataire est informé qu'au vu de l'âge de la construction, le bien est susceptible de contenir des matériaux contenant de l'amiante, notamment tels que calorifugeages (isolation de tuyaux de chauffage), ardoises de toiture type « Eternit » ou autres éléments non déterminés et que des mesures spécifiques devront être prises lors du démontage et de l'évacuation de ces matériaux à sa charge sans recours contre le propriétaire.

Les meubles et encombrants qui se trouveraient encore dans le bien lors de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire devront être évacués par lui à ses frais.

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.

MITOYENNETES

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

DEGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le propriétaire 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 propriétaire renonce aux éventuels dommages et intérêts ou s'il a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

SITUATION HYPOTHECAIRE

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

...(…)...

TRANSFERT DES RISQUES - ASSURANCES

Les risques inhérents au bien 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 propriétaire 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, ELECTRICITE

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 propriétaire ne puisse plus être recherché à ce sujet.

IMPOTS

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

L'adjudicataire devra payer sa quote-part forfaitaire du précompte immobilier de l'année en cours au plus tard lors du paiement du prix, sur base d'un calcul à établir par la Notaire soussignée.

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 propriétaire pour l'année en cours.

III. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

ARTICLE 1.- CHAMP D'APPLICATION

Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique. En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

ARTICLE 2.- ADHESION

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

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

ARTICLE 3.- MODE DE LA VENTE

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

ARTICLE 4.- RETRAIT

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.- POLICE DE LA VENTE

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 de 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.

ARTICLE 6.- ENCHERES

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.- ENCHERES EN EUROS

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

ARTICLE 8.- EMISSION D'UNE ENCHERE

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.- PERIODE DES ENCHERES

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de cinq (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 cinq (5) minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq (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 comme reprise comme déterminé par le site internet.

ARTICLE 10.- SYSTÈME D'ENCHERES

GENERAL

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.

PRIMAUTE DES ENCHERES AUTOMATIQUES

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

PLAFOND (ATTEINT)

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

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

ARTICLE 11.- CONSEQUENCES D'UNE ENCHERE

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.- APRES LA CLOTURE D'UNE ENCHERE

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

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

ARTICLE 13.- CLOTURE DES ENCHERES

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

Le Notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre,

si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.
Le Notaire 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.

ARTICLE 14.- REFUS DE SIGNER LE PV D'ADJUDICATION

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

Chaque enchérisseur, retenu par le Notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le Notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le Notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum CINQ MILLE (5.000) euros**.

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

ARTICLE 15.- MISE A PRIX ET PRIME

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le Notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 du Code Judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le

Notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

ARTICLE 16.- CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE

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

ARTICLE 17.- SUBROGATION LEGALE

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.

ARTICLE 18.- DEGUERPISEMENT

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.

ARTICLE 19.- ADJUDICATION A UN COLLICITANT

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

ARTICLE 20.- PORTE-FORT

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

ARTICLE 21.- DECLARATION DE COMMAND

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

ARTICLE 22.- CAUTION

Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du Notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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.

ARTICLE 23.- SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

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

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

ARTICLE 24.- PRIX

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.

ARTICLE 25.- FRAIS

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués 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 celle prévue 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 cinquante centièmes pour-cent (0,50%) 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 centièmes pour-cent (12,50%).

Cela s'élève à :

- vingt-sept virgule cinquante pour-cent (27,50%) pour les prix d'adjudication jusqu'à TRENTE MILLE (30.000) euros ;
- vingt et un virgule soixante pour-cent (21,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de TRENTE MILLE (30.000) euros et jusqu'y compris QUARANTE MILLE (40.000) euros ;
- dix-neuf virgule nonante pour-cent (19,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de QUARANTE MILLE (40.000) euros jusqu'y compris CINQUANTE MILLE (50.000) euros ;
- dix-huit virgule quatre-vingts pour-cent (18,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de CINQUANTE MILLE (50.000) euros jusqu'y compris SOIXANTE MILLE (60.000) euros ;
- dix-huit pour-cent (18,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de SOIXANTE MILLE (60.000) euros jusqu'y compris SEPTANTE MILLE (70.000) euros ;
- dix-sept virgule trente-cinq pour-cent (17,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de SEPTANTE MILLE (70.000) euros jusqu'y compris QUATRE-VINGT MILLE (80.000) euros ;
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour-cent (16,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de QUATRE-VINGT MILLE (80.000) euros jusqu'y compris NONANTE MILLE (90.000) euros ;
- seize virgule quarante-cinq pour-cent (16,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de NONANTE MILLE (90.000) euros jusqu'y compris CENT MILLE (100.000) euros ;
- seize virgule dix pour-cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de CENT MILLE (100.000) euros jusqu'y compris CENT DIX MILLE (110.000) euros ;
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour-cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de CENT DIX MILLE (110.000) euros jusqu'y compris CENT VINGT-CINQ MILLE (125.000) euros ;
- quinze virgule cinquante-cinq pour-cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de CENT VINGT-CINQ MILLE (125.000) euros jusqu'y compris CENT CINQUANTE MILLE (150.000) euros ;
- quinze virgule quinze pour-cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de CENT CINQUANTE MILLE (150.000) euros jusqu'y compris CENT SEPTANTE-CINQ MILLE (175.000) euros ;
- quatorze virgule nonante pour-cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de CENT SEPTANTE-CINQ MILLE (175.000) euros jusqu'y compris DEUX CENT MILLE (200.000) euros ;
- quatorze virgule soixante-cinq pour-cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de DEUX CENT MILLE (200.000) euros jusqu'y compris DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE (225.000) euros ;
- quatorze virgule cinquante pour-cent (14,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE (225.000) euros jusqu'y compris DEUX CENT CINQUANTE MILLE

- (250.000) euros ;
- quatorze virgule quarante pour-cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de DEUX CENT CINQUANTE MILLE (250.000) euros jusqu'y compris DEUX CENT SEPTANTE-CINQ MILLE (275.000) euros ;
 - quatorze virgule vingt-cinq pour-cent (14,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de DEUX CENT SEPTANTE-CINQ MILLE (275.000) euros jusqu'y compris TROIS CENT MILLE (300.000) euros ;
 - quatorze virgule dix pour-cent (14,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de TROIS CENT MILLE (300.000) euros jusqu'y compris TROIS CENT VINGT-CINQ MILLE (325.000) euros ;
 - quatorze pour-cent (14,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de TROIS CENT VINGT-CINQ MILLE (325.000) euros jusqu'y compris TROIS CENT SEPTANTE-CINQ MILLE (375.000) euros ;
 - treize virgule quatre-vingt-cinq pour-cent (13,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de TROIS CENT SEPTANTE-CINQ MILLE (375.000) euros jusqu'y compris QUATRE CENT MILLE (400.000) euros ;
 - treize virgule septante-cinq pour-cent (13,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de QUATRE CENT MILLE (400.000) euros jusqu'y compris QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE (425.000) euros ;
 - treize virgule septante pour-cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE (425.000) euros jusqu'y compris CINQ CENT MILLE (500.000) euros ;
 - treize virgule cinquante-cinq pour-cent (13,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de CINQ CENT MILLE (500.000) euros jusqu'y compris CINQ CENT CINQUANTE MILLE (550.000) euros ;
 - treize virgule cinquante pour-cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de CINQ CENT CINQUANTE MILLE (550.000) euros jusqu'y compris SIX CENT MILLE (600.000) euros ;
 - treize virgule quarante-cinq pour-cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de SIX CENT MILLE (600.000) euros jusqu'y compris SEPT CENT CINQUANTE MILLE (750.000) euros ;
 - treize virgule trente pour-cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de SEPT CENT CINQUANTE MILLE (750.000) euros jusqu'y compris UN MILLION (1.000.000) d'euros ;
 - treize virgule quinze pour-cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'UN MILLION (1.000.000) d'euros jusqu'y compris DEUX MILLIONS (2.000.000) d'euros ;
 - douze virgule nonante-cinq pour-cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de DEUX MILLIONS (2.000.000) d'euros jusqu'y compris TROIS MILLIONS (3.000.000) d'euros ;
 - douze virgule nonante pour-cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de TROIS MILLIONS (3.000.000) d'euros jusqu'y compris QUATRE MILLIONS (4.000.000) d'euros ;
 - douze virgule quatre-vingt-cinq pour-cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de QUATRE MILLIONS (4.000.000) d'euros.

ARTICLE 25 BIS.- DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES REGIONS EN MATIERE DE FRAIS – A 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 (12,5% pour 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 T.V.A. 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 T.V.A. 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 25 TER.- DISPOSITIONS GENERALES SUR LES FRAIS POUR TOUTES LES REGIONS – A 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.

ARTICLE 26.- COMPENSATION

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

ARTICLE 27.- INTERETS DE RETARD

Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. 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 (4%) sera d'application.

ARTICLE 28.- SANCTIONS

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

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication ;

- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant ;

- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant.

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

RESOLUTION 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 leur 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 (10%) 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 ENCHERE : 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 les 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 (10%) 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° du Code des droits d'enregistrement pour faire diminuer les coûts.

SAISIE-EXECUTION IMMOBILIERE : 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.

ARTICLE 29.- POUVOIRS DU MANDATAIRE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 30.- AVERTISSEMENT

Toutes les informations émanant du 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.

IV. LES 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 adjugé.

Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente.

La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.

L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé 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.

V. DISPOSITIONS FINALES

CERTIFICAT D'IDENTITE

La Notaire Bénédicte COLLARD soussignée certifie l'identité du vendeur au vu du registre national.

DROIT D'ECRTURE

Droit d'écriture de CINQUANTE (50) euros payé sur déclaration par la Notaire soussignée.

DONT PROCES-VERBAL. Fait et passé à Fontaine-l'Evêque et, après lecture, signé par Nous, Notaire.

(suit la signature)