

Le 08.08.2024
Conditions de vente de la vente publique

« Anne-Sophie DEMOULIN, Notaire »
- société sous forme de srl – numéro d'entreprise : 0783.534.425
Les Bons Villers, Chaussée de Bruxelles, 553

(...)

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le huit août

Par devant Nous, Maître Anne-Sophie DEMOULIN, Notaire résidant à Les Bons Villers, faisant partie de la société ayant emprunté la forme d'une société à responsabilité limitée, dénommée « Anne-Sophie DEMOULIN, Notaire », ayant son siège social à Les Bons Villers, Chaussée de Bruxelles, 553.

(...)

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

Une copie de ces ordonnances restera ci-annexée, en tant que pièces de procédure non soumises à transcription.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

I. DESIGNATION DU BIEN

Commune de MORLANWELZ - Première division - Morlanwelz-Mariemont

Une maison d'habitation sise Rue des Mésanges numéro 23, cadastrée ou l'ayant été, selon extrait cadastral récent section A, numéro 122P38 P0000, pour une contenance de huit ares septante-huit centiares (08 a 78 ca).

Revenu cadastral : 898,00 €

-Le poêle à bois ne fait pas partie de la vente

-Le frigo, le four et le lave-vaisselle ne font pas partie de la vente

Tel que ce bien est repris pour partie sous teinte orange, lot numéro 12, au plan dressé par Monsieur Léon Rinchon, géomètre à Morlanwelz, le 12 septembre 1961, lequel est resté annexé à l'acte de vente reçu par Maître Lucien Reul, notaire à Morlanwelz, à l'intervention de son confrère, Maître Christian Lepoivre, de Huy, le 9 juin 1965.

Tel que ce bien est repris pour partie au plan dressé par Monsieur Roger ART, géomètre expert immobilier de Saint Vaast, le 31 janvier 1992, sous teinte vert, et « I », resté annexé à l'acte reçu par le notaire Alain Jacquet de La Louvière, en date du 21 septembre 1993.

L'adjudicataire se conformera à toutes les dispositions figurant audit plan.

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

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

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

Origine de propriété

(...)

II. IDENTITE DU PROPRIETAIRE

(...)

III. SITUATION HYPOTHECAIRE

(...)

Délégation du prix

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement, ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code Judiciaire, et ce jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

IV. ORGANISATION DE LA VENTE.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **cent soixante mille euros (160.000 EUR)**.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 30 septembre 2024 à 14h00**.
Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 8 octobre 2024 à 14h00** 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 **mardi 15 octobre 2024 à 11h00.**

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs en prenant rendez-vous avec la société G.I.L., société mandatée par le requérant et le notaire soussigné.

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.

VI. GARANTIE.

L'adjudication ne transmet aux adjudicataires d'autres droits que ceux appartenant aux vendeurs.

VII. ETAT DU BIEN.

Le bien sera vendu dans l'état et situation dans lesquels ils se trouveront au moment de l'adjudication, sans recours contre les vendeurs ou leurs créanciers pour erreur dans la description du bien, vices quelconques même cachés, vétusté, desolements ou dégradations, sauf recours des adjudicataires à leurs risques et périls contre les auteurs des dégradations.

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

L'adjudicataire se conformera aux prescriptions urbanistiques en vue de réaliser les revêtements de façade.

Le bien reste inachevé, notamment au niveau du revêtement de façade toujours absent.

Suivant déclaration du saisi, suite à un incendie qui aurait été causé par le poêle à bois, un nouveau tubage du poêle à bois a été réalisé.

Le bien restant inachevé, des frais de parachèvement seront à prévoir par l'adjudicataire, notamment en vue de poser un revêtement de façade/briques de bardage en conformité avec le prescrit urbanistique en vigueur.

VIII. SERVITUDES-CONDITIONS SPECIALES

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent avantager le bien ou le grever, en ce compris les servitudes légales, notamment celles découlant de la loi sur l'Urbanisme ou découlant de la servitude du père de famille, sans qu'il y ait lieu pour les servitudes passives à indemnité ou diminution de prix, mais sans qu'il puisse en résulter au profit de qui que ce soit, d'autres droits que ceux fondés sur la loi et les titres non prescrits.

Conditions spéciales

Le titre de propriété étant l'acte reçu par Maître Alain JACQUET, de La Louvière, du 7 août 1987, reprend textuellement ce qui suit :

« A l'acte dudit Notaire Lucien REUL, du neuf juin mil neuf cent soixante-cinq, il est en outre textuellement stipulé ce qui suit :

"Il est donné connaître à l'acquéreur, que l'acte de vente du Notaire Mourlon Beernaert ci-dessus vanté (du treize novembre mil neuf cent cinquante-trois portant vente à Madame Lambert prénommée) , contient la clause suivante textuellement reproduite :

"Les biens sont vendus tels qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent et avec les servitudes actives et passives, qui peuvent les avantager ou les grever, résultant de situations de fait, de convention ou accords intervenus avec "les Société Anonyme des Charbonnages de Mariemont Bascoup et/ou des Sociétés dont les dits

charbonnages sont les ayants droit, étant entendu cependant qu'ils ne sont pas grevés des servitudes minières, ni du droit de rachat, résultant de l'acte du vingt octobre mil neuf cent et portant échange entre la société anonyme des Charbonnages de Mariemont et Monsieur Raoul Warocqué.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des dites conditions et est subrogé dans tous les droits et obligations de la venderesse à ce sujet.

La contenance Indiquée est donnée pour exacte, sans être formellement garantie, en conséquence, il ne sera admis "aucune réclamation y relatives, quand même la différence qui pourrait exister entre la dite contenance et mesure réelle, excéderait elle un/vingtième en plus ou en moins.

La venderesse se réserve expressément pour elle, ses héritiers ou ayants droit, de pouvoir établir sur la parcelle ci-dessus vendue, toutes conduites, canalisations d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone et ce, à titre de servitude au profit de tous les biens, dont elle même, son fils et l'épouse de ce dernier ont été ou seront propriétaires, dans un rayon de cinq kilomètres du bien vendu. Toutefois, cette faculté devra s'exercer dans un délai de dix ans à compter de ce jour.

La venderesse déclare que les constructions sont autorisées sur le bien présentement vendu, mais que l'acquéreur devra cependant faire son affaire personnelle des prescriptions de l'urbanisme à ce sujet.

Lors de la construction principale ou d'annexes, quelconques, l'acquéreur devra soumettre les plans, à la venderesse et obtenir de cette dernière, une autorisation écrite préalable, sous peine de devoir démolir les dites constructions et de s'exposer au paiement d'indemnités à la venderesse.

Il est stipulé sur le bien vendu, une servitude de non aedificandi, aux termes de laquelle l'acquéreur ou ses ayants droit, ne peut ériger sur le bien vendu tout bâtiment à usage de café, hotel, restaurant, magasin de vente au détail, ou autre lieu public quelconque, sous peine de devoir payer à la venderesse, ses héritiers ou ayants droit, des dommages et intérêts qui seront fixés à l'époque où ce fait serait constaté et de se voir condamné à démolir les bâtiments érigés à l'encontre de la présente clause.

La dite servitude est créée au profit des biens appartenant ou qui appartiendront à la venderesse, dans un rayon de cinq cents mètres du lieu vendu

Les acquéreurs auront tous droits de passage à pied, ou avec tous véhicules, pour tous usages sur les chemins que la venderesse créera entre les lots, pour les besoins du lotissement. Ils auront l'entretien de ce chemin, en face de leur lot jusqu'à l'axe du dit chemin »

L'acte reçu par le notaire Alain Jacques, de La Louvière, le 21 septembre 1993, stipule textuellement ce qui suit :

« L'acte de Maître RASQUIN du treize octobre mil neuf cent septante-six, dont mention ci-avant dans l'origine de propriété porte textuellement ce qui suit :

L'acte susvanté reçu par le notaire Reul le trois juillet mil neuf cent soixante-cinq et portant vente par Madame Marie Lambert, veuve de Monsieur René Berlingin, de Ham sur Heure aux vendeurs du bien objet des présentes stipule notamment :

Lors de la construction principale ou d'annexe quelconque l'acquéreur devra soumettre les plans à la venderesse et obtenir de cette dernière une autorisation écrite préalable, sous peine de devoir démolir les dites constructions et de s'exposer au paiement d'indemnités à la venderesse.

Il est stipulé sur le bien vendu, une servitude de non aedificandi, aux termes de laquelle l'acquéreur ou ses ayants droit, ne peut ériger sur le bien vendu tout bâtiment à usage de café, hotel, restaurant, magasin de vente au détail ou autre lieu

public quelconque, sous peine de devoir payer à la venderesse, ses héritiers ou ayants droits, des dommages et intérêts qui seront fixés à l'époque ou ce fait sera constaté et de se voir condamné à démolir les bâtiments érigés à l'encontre de la présente clause. La dite servitude est créée au profit des biens appartenant ou qui pourraient appartenir à la venderesse, dans un rayon de cinq cents mètres du bien vendu.

Les acquéreurs auront tous droits de passage, à pied ou avec tous véhicules, pour tous usages sur les chemins que la venderesse créera entre les lots, pour les besoins du lotissement. Il auront l'entretien de ce chemin en face de leur lot, jusqu'à l'axe dudit chemin.

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.

X. URBANISME.

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

Le requérant déclare à propos du bien vendu que :

– Le certificat d'urbanisme numéro 1 défini à l'article D.IV.97 du CoDT, entré en vigueur le 1^{er} juin 2017, doit communiquer les informations suivantes :

« 1° les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables ;

2° si le bien immobilier est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

3° la situation au regard du projet de plan de secteur ;

4° la situation au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;

5° si le bien est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant ;

6° si le bien est :

a) situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13;

b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;

c) classé en application de l'article 196 du même Code ;

d) situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;

e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;

f) dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;

7° si le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et 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;

8° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols;

9° si le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée,

une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;

10° si le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent. »

– que les informations notariales délivrées par la Ville de Morlanwelz en date du 4 juin 2024 mentionnent ce qui suit :

« Le bien en cause est situé en Zone d'Aménagement Communal Concerté, au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

La commune de Morlanwelz ne dispose ni de Guide Communal d'Urbanisme (GCU), ni de Schéma de Développement Communal ;

Le bien en cause est situé dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local :

-Borel III — Fontaine de Spa» adopté par Arrêté Ministériel à la date du 08 mars 2005, et du R.U.E. «Borel III — Fontaine de Spa » entré en vigueur à la date du 23 décembre 2006 ;

Et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien prédécrit (prescriptions littérales et extrait du plan en annexe à la présente, les originaux étant à votre disposition sur le site cartographique de la Région wallonne)

Le bien en cause a fait l'objet du permis d'urbanisme suivant:

— le 04/08/2011 : Permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 1 daté de moins de 2 ans;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 2 (avis sur projet) daté de moins de 2 ans;

Le bien en cause n'est pas inscrit dans le Périmètre d'un Site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000

Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre d'un Site à Réaménager visé à l'article D.V.1 du Codt

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre d'un site de réhabilitation paysagère et Environnementale visé à l'article D.V.7 du Codt ;

Le bien en cause n'est pas situé dans un site de remembrement Urbain visé à l'article D.V.9 du Codt ;

Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation Urbaine visée à l'article D.V.13 du Codt ;

Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre de la Rénovation Urbaine du Quartier du Centre visé à l'article D.V.14 du Codt adopté par le gouvernement wallon en date du 18 septembre 2014 ;

Le bien en cause est situé en zone d'assainissement COLLECTIF, selon le P.A.S.H.;
Le bien en cause, à notre connaissance n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;

Le bien en cause n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure car :

- *Le bien en cause n'est pas inscrit en zone inondable selon la cartographie des aléas d'inondation par débordement des cours d'eau adoptée par Arrêté du Gouvernement wallon en date du 30 juin 2007;*
- *Le bien en cause n'est pas situé sur un axe de ruissellement diffus selon la cartographie des zones à risques d'érosion et de ruissellement;*
- *Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'une zone de consultation et de contraintes de risques géologiques et/ou miniers, selon la cartographie éditée par le Service Géologique de Wallonie sur les thématiques du sous-sol ;*

Le bien en cause à notre connaissance, n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du Décret relatif à l'assainissement des sols pollués.

Ce qui en cas d'utilisation historique avérée ultérieurement par une entreprise potentiellement polluante ne constitue pas une preuve de non-pollution.

Ces données sont indicatives et non limitatives ;

Le bien en cause n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service Communal des eaux au sens du Décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et à l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables ;

Le bien en cause n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193, ni classé en application de l'article 196, ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209 (CWP) ;

Le bien en cause n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWP ;

Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvu d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux;

Le bien en cause ne fait pas partie d'un plan d'alignement ;

Le bien en cause n'est pas soumis à un droit de préemption, ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation;

En ce qui concerne l'éventuelle tuyauterie servant au transport de produits de gaz naturel dans le cadre de la loi du 12 avril 1962, le bien ne semble pas être grevé d'une emprise souterraine. Cependant, pour obtenir une confirmation, veuillez prendre contact avec la société FLUXYS, avenue des Arts N°31 à 1040 BRUXELLES;

Concernant les éventuelles autres emprises souterraines et/ou aériennes, veuillez contacter les impétrants suivants:

- FJC METUBEL, sise à 7110 STREPY-BRACQUEGNIES, Route du Grand Peuplier, 10,

- Société ORES, sise à 7080 FRAMERIES, Avenue du Parc d'Aventures Scientifiques, 1,
- Société PROXIMUS, sise à 7000 MONS, Avenue Edison, 1
- Société SOWAL 92, sise à 7134 PÉRONNES-LEZ-BINCHE, Rue de l'Octroi, 2
- Société CAPPAL, sise à 7141 MORLANWELZ (MONT-SAINTE-ALDEGONDE), Rue de Cronfestu, 57
- Société SWDE, sise à 7110 HOUDENG-AIMERIES, chaussée Pont du Sart, 32-34
- Société VOO, sise à 7110 STREPY-BRACQUEGNIES, Route du Grand Peuplier, 20. »

Le requérant déclare en outre, qu'à sa connaissance, le bien :

- n'est pas soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;
- n'est pas concerné par un projet de plan de secteur;
- n'est pas visé par un schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un projet de schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un guide communal d'urbanisme ou un projet de guide communal d'urbanisme ;
- n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...)
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 § 1 et D.VI.19 du 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 (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) ;
- bénéficie 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 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, sous réserve de que ce le bien est situé dans un axe de ruissellement diffus selon la cartographie des zones à risques d'érosion et de ruissellement tel que ci-avant mentionné ;
- 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° ;
- 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 grevée d'une emprise en sous-sol destinée au transport de produits gazeux ;

b) Permis délivrés après le 1^{er} janvier 1977 – Certificats d'urbanisme – Certificats de patrimoine – Permis d'environnement

Le requérant déclare que, à l'exception du permis d'urbanisme relaté ci-avant, le bien objet des présentes n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) ou permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé) non périmé délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'aucun certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2 en vigueur et laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux nécessitant permis d'urbanisme visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis.

Le vendeur déclare en conséquence qu'il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.4 du CoDTbis.

Cession du permis d'urbanisme

Le bien fait l'objet du permis d'urbanisme prévauté.

L'adjudicataire a été informé par le notaire instrumentant des dispositions du CoDT en la matière, et notamment de l'article D.IV.92 du CoDT repris ci-après :

*« Art. D.IV.92 §1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le **cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.** Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes. La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis. L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué*

*§ 2. **À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.***

Le requérant déclare céder le permis prévauté à l'adjudicataire avec toutes ses charges et conditions non encore réalisées.

L'adjudicataire déclare connaître la situation et en déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le requérant.

Par la signature de PV d'adjudication définitive, tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la vente est permise sont réputés transmis à l'adjudicataire, le cas échéant, à due concurrence.

L'adjudicataire accomplira lui-même les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité.

c) Infractions urbanistiques

Sous réserve de ce qui suit, le vendeur déclare pour sa part que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, qu'il n'a réalisé aucun actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1, 2° ou 7°, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé en ce sens, conformément aux informations délivrées par l'Administration Communale susvantee.

Il est toutefois précisé ce qui suit :

- **Que le bien objet de la présente vente est inachevé. L'adjudicataire se conformera à cet égard aux prescriptions urbanistiques et sollicitera au besoin tout permis d'urbanisme nécessaire à cet effet.**
- **Qu'il existe dans le bien vendu des annexes et dépendances non reprises sur le plan cadastral et pour lesquels il ne peut être donné aucune garantie quant à la conformité urbanistique. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la régularisation de celle-ci à l'entière décharge du vendeur, requérant et du notaire. L'adjudicataire est à cet effet invité à prendre tous les renseignements nécessaires à ce sujet auprès des services de l'urbanisme de la commune de Morlanwelz et à s'informer sur la question de la débetion d'une éventuelle amende et de son montant.**

Le Notaire attire expressément l'attention de l'adjudicataire sur :

- a) **l'obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, une autorisation administrative, soit sous forme d'un permis d'urbanisme, soit sous forme d'une procédure de déclaration urbanistique.**
- b) **l'existence d'une infraction urbanistique non encore constatée à ce jour par l'administration communale,**
- c) **le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infraction urbanistique et plus particulièrement, sur la faculté 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**
- d) **l'obligation corrélative dans le chef de l'acquéreur 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 de lieux dès l'entrée en délivrance du bien vendu (c'est-à-dire la démolition du bien érigé en infraction) ;**
- e) **le risque de se heurter à une attitude réservée des organismes de prêt ou de crédit dans la mesure où la situation infractionnelle constitue une menace pour la valeur de leur gage.**

Le Notaire rappelle à l'adjudicataire que le maintien d'une situation infractionnelle constitue en soi, une infraction et les conséquences de ladite infraction, notamment les sanctions pénales prévues à l'article D.VII.1 du CoDT, ainsi que sur le risque pour lui de devoir procéder, conformément à l'article D.VII.13 du même code, à des aménagements, au paiement d'une somme représentant la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction, voire à la remise en état des lieux.

d) Informations complémentaires

Enfin, il est rappelé à l'adjudicataire :

- 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 d'urbanisme ;

- 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.

XI. CONTENANCE.

La description du bien est établie d'après cadastre. La contenance indiquée n'est pas garantie, la différence excédât-elle même le vingtième.

XII. MITOYENNETÉS

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

XIII. TITRE DE PROPRIETE.

Les adjudicataires devront se contenter de l'établissement de propriété ci-avant. Après paiement par les adjudicataires de toutes les sommes dues en vertu du procès-verbal d'adjudication, la grosse ou l'expédition de celui-ci sera remise aux adjudicataires.

XIV. TRANSFERT DE PROPRIETE.

La propriété du bien vendu est transférée à l'adjudicataire dès l'instant où l'adjudication est définitive.

XV. POLICE D'ASSURANCE.

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

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

XVI. ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

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

XVII. JOUISSANCE - DELAISSEMENTS - SITUATION LOCATIVE.

Les adjudicataires auront la jouissance du bien à vendre par la possession réelle et la remise des clés au moment où ils se seront acquittés du prix de l'adjudication en principal, intérêts, frais et tous accessoires.

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

Le bien est libre de tout bail, et actuellement inoccupé.

XVIII. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'adjudicataire a pu prendre connaissance l'Étude thermique/PEB établie par ALTEA ENERGIE SRL, en date du 20 octobre 2017.

Le bien étant inachevé, les parties conviennent de ce qu'il suit :

- la qualité de déclarant PEB telle que résultant du permis d'urbanisme préventé portant sur le bien prédécrit est transférée à l'adjudicataire à compter du jour de l'adjudication définitive.
- le requérant et l'adjudicataire notifieront conjointement au Gouvernement le transfert de la qualité de déclarant PEB. Le Gouvernement accusera réception de la notification. Cet accusé de réception transfèrera la qualité de déclarant PEB à l'acquéreur.

Transfert de la qualité de déclarant PEB

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur les dispositions de l'article 28 du Décret de la Région Wallonne du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments textuellement repris ci-après :

« Art. 28 §1^{er} : Toute personne qui met en vente ou en location un bâtiment ou une unité PEB faisant l'objet d'une procédure PEB est tenue de disposer d'une déclaration PEB provisoire avant la mise en vente ou en location.

À la demande du déclarant PEB, le responsable PEB établit la déclaration PEB provisoire, l'enregistre dans la base de données visée à l'article 14 puis la remet au déclarant PEB. Le Gouvernement précise les délais dans lesquels la déclaration PEB provisoire est établie, enregistrée dans la base de données et remise au déclarant PEB.

§2. En cas de vente, la qualité de déclarant PEB est transférée à l'acquéreur, pour le bâtiment ou l'unité PEB concerné, aux conditions suivantes:

- 1.° la convention de vente reprend en annexe la déclaration PEB provisoire relative au bâtiment ou à l'unité PEB concerné;*
- 2.° la convention de vente précise que la qualité de déclarant PEB est transférée à l'acquéreur en identifiant le bâtiment ou l'unité PEB concerné;*
- 3.° le vendeur et l'acquéreur notifient conjointement au Gouvernement le transfert de la qualité de déclarant PEB.*

Le Gouvernement accuse réception de la notification. Cet accusé de réception transfère la qualité de déclarant PEB à l'acquéreur.

Le Gouvernement définit les modalités d'application du présent paragraphe ».

XIX. INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Les amateurs seront informés des obligations résultant du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation conformément l'article 270 du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981 ou conformément au chapitre 6.4. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques du 8 septembre 2019.

Une visite de contrôle de l'installation électrique de l'habitation prédécrite, a été réalisée par un organisme de contrôle agréé.

Par procès-verbal du 26 mai 2015 dressé par l'asbl Vincotte, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément au chapitre 6.5. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques du 8 septembre 2019, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du 26 mai 2015.

L'adjudicataire recevra un exemplaire du procès-verbal le jour de l'adjudication.

Vu le temps écoulé depuis le dernier PV de contrôle, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'aucune modification n'a été apportée à l'installation électrique.

CertIBEau

Le requérant déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de [CertIBEau](#) et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un [CertIBEau](#).

XX. 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. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

XXI. ENVIRONNEMENT

Permis d'environnement

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

Etat des sols

Etat du sol : information disponible – titularité

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 9 juillet 2024 énonce ce qui suit :

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

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

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

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

Le requérant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

Le cessionnaire reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

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

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Le bien est affecté à l'usage résidentiel.

2) Portée

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le requérant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de l'adjudication sera fixé en considération de cette exonération. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

D. Information circonstanciée

Le requérant déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

E. Renonciation à nullité

- par la présente, le requérant s'est acquitté des obligations d'information antérieurement à l'adjudication.
- L'adjudicataire ne pourra postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du requérant.

Biens immobiliers agricoles

1° Le requérant déclare que le bien présentement vendu n'est pas situé en zone agricole.

2° Informées 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 », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle du bien vendu - indépendamment de sa localisation en zone agricole ou pas, ou de son inscription dans le SiGeC ou pas -, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu.

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

Contrôle des citernes à hydrocarbure

Le propriétaire saisi n'a fourni au Notaire instrumentant aucune information relative à l'existence ou non d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à 3000 litres dans le bien vendu.

Pour le cas où une telle citerne existerait dans le bien l'adjudicataire devra faire effectuer à ses frais le test d'étanchéité et le cas échéant, mettre la cuve en conformité avec la réglementation en vigueur.

Détecteurs d'incendie.

L'attention des parties est attirée sur l'obligation prévue à l'article 4 bis du Code Wallon du Logement d'équiper tout logement individuel ou collectif de détecteurs d'incendie avant le premier juillet deux mille six.

XXII. SÉCURITÉ DU BÂTIMENT - LOGEMENT.-

Les adjudicataires seront informés par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1^{er} mai 2001.

Des travaux ont été effectués depuis le 1^{er} mai 2001, sur le bien vendu, rentrant dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Le propriétaire saisi n'a fourni au Notaire instrumentant aucune information concernant l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure ou indication concernant l'application en l'espèce de l'article 48 de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Le saisi est requis de fournir ce dossier au notaire soussigné dans les 8 jours de la sommation du présent cahier des charges.

A défaut, il devra supporter les frais de l'établissement d'un tel dossier.

XXIV. SOMMATION

Sommation sera faite, un mois d'avance et par exploit d'huissier, au débiteur, créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement (à l'exception de ceux nous ayant dispensé de cette formalité) d'avoir à prendre connaissance des présentes conditions et d'assister à l'adjudication.

INTERETS DE RETARD

En cas de retard de paiement du prix ou des frais, l'adjudicataire devra payer un intérêt au taux de douze pour cent (12,00 %) l'an, de plein droit et sans mise en demeure, à compter du jour où les sommes sont devenues exigibles.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, 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.

Systeme 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 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, comparetse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros)**.

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

- une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

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 adjudgé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 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 biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été 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.

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 un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, 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 ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé

de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser

l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. 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.

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)

Droit de cent euros (100€), payé sur déclaration par notaire DEMOULIN soussigné.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Les Bons-Villers, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le notaire.