

PIÉRARD & DUMOULIN<sup>2</sup>, notaires associés  
Durbuy – Marche-en-Famenne – Erezée

Dossier 2024/0767  
Répertoire : 15931

## CAHIER DES CHARGES

### **Le 6 septembre 2024.**

En l'étude, à Erezée.

Je soussigné, **Vincent DUMOULIN**, notaire à la résidence d'Erezée, exerçant mon ministère au sein de la société « PIÉRARD & DUMOULIN<sup>2</sup>, notaires associés », dont le siège est établi à 6900 Marche-en-Famenne, Avenue de la Toison d'Or, 67, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous.

(...)

(...)

### **EXPOSONS PRÉALABLEMENT**

(...)

### **SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

(...)

### **CECI EXPOSE**

Nous, Notaire soussigné, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la requête du créancier saisissant prédésigné.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

### **A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

#### ***Coordonnées de l'étude***

Les amateurs pourront contacter l'Etude des notaires PIÉRARD & DUMOULIN<sup>2</sup>, pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente à l'adresse électronique [info@pierard-dumoulin.be](mailto:info@pierard-dumoulin.be) ou au numéro de téléphone suivant 084/32.03.20.

#### ***Description des biens – Plan – Origines de propriété***

**Division cadastrale 83028**  
**COMMUNE DE HOTTON – PREMIERE DIVISION – HOTTON**

Dans une ancienne ferme transformée en immeuble de rapport avec toutes dépendances et jardin, d'un ensemble sis à 6990 Hotton, Rue Emile Parfonry, 85, cadastré ou l'ayant été section D numéro 0145KP0001 pour une contenance de sept ares cinq centiares (07a 05ca) :

**LOT 1**

**1) Un appartement à parachever, au rez-de-chaussée, extrême droite en regardant l'immeuble de face de la Rue Parfonry, dénommé « numéro A.1.4 »**, comprenant selon titre :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du sous-sol : le rangement numéro A.1.4 (rangement 5), comprenant le rangement proprement dit avec sa porte ;

- au niveau du rez-de-chaussée : l'appartement proprement dit, comprenant : un hall, une cuisine, un living, une salle de bains, deux chambres et une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent dix/millièmes (110/1.000<sup>èmes</sup>) indivis des parties communes en ce compris le terrain.

À la matrice cadastrale de moins d'un an, à savoir du 14 mai 2024, ledit bien est repris comme suit : une entité privative, « Rue Emile Parfonry 85 (A.REZ/A.1.4/D/G5) », section D numéro **0145KP0005**. Code revenu cadastral : 2J (2 : Bâti ordinaire ; J : revenu cadastral non fixé (ou revenu cadastral fixé non imposable au précompte immobilier pour non-occupation ou non-location avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition)).

**LOT 2**

**2) Un appartement à parachever, au premier étage, à gauche en regardant l'immeuble de face de la Rue Parfonry, dénommé « numéro A.2.6 »**, comprenant selon titre :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du sous-sol : le rangement numéro A.2.6 (rangement 3), comprenant le rangement proprement dit avec sa porte ;

- au niveau du premier étage : l'appartement proprement dit, comprenant : un hall, une cuisine-living, une salle de bains, deux chambres et une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-deux/millièmes (132/1.000<sup>èmes</sup>) indivis des parties communes en ce compris le terrain.

À la matrice cadastrale de moins d'un an, à savoir du 14 mai 2024, ledit bien est repris comme suit : une entité privative, « Rue Emile Parfonry 85 (A1/A.2.6/CG/G3) », section D numéro **0145KP0007**. Code revenu cadastral : 2J (2 : Bâti ordinaire ; J : revenu cadastral non fixé (ou revenu cadastral fixé non imposable au précompte immobilier pour non-occupation ou non-location avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition)).

Ci-après désignés « *le bien* » ou « *les biens* ».

**COPROPRIETE – ACTE DE BASE**

Telles que ces parties communes et privatives sont plus amplement décrites à

l'acte de base et ses annexes dressé le 12 mars 2014 par le notaire Olivier GILLIEAUX, de résidence à Charleroi, transcrit au bureau des hypothèques à Marche-en-Famenne, le 31 mars suivant, sous la référence 32-T-31/03/2014-01412.

### **PLAN**

Tel que ces biens figurent au plan de mesurage dressés le 13 février 2014 par Monsieur Denis BONJEAN, Géomètre Expert, à Hotton, restés annexés à l'acte de base susvanté reçu le 12 mars 2014 par le notaire Olivier GILLIEAUX, de résidence à Charleroi.

Le plan de délimitation a été soumis à l'Administration Mesures et Évaluations (cadastre), le 03 mars 2014 et a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 83028-10123.

Depuis la transcription du dernier titre, les éléments de la situation géographique et de la désignation cadastrale desdits biens n'ont pas été modifiés.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

(...)

### ***Description du 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.

### ***Copropriété***

### **STATUTS DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

L'immeuble dont dépend le bien prédécrit est régi par les dispositions impératives relatives à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis prévues par les articles 3.84 et suivants du Code civil.

L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble à appartements, ont fait l'objet de l'acte susvanté dressé le 12 mars 2014 par le notaire Olivier GILLIEAUX, de résidence à Charleroi, transcrit au bureau des hypothèques à Marche-en-Famenne, le 31 mars suivant, sous la référence 32-T-31/03/2014-01412. Cet acte contient en outre un règlement d'ordre intérieur. L'ensemble desdits documents sont directement opposables à l'adjudicataire. Il devra respecter toutes les clauses, charges, conditions et les servitudes mentionnées à l'acte susvanté et les imposer à ses successeurs, locataires ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

L'adjudicataire a eu l'occasion de prendre connaissance préalablement à l'adjudication des différents documents par l'intermédiaire de l'étude ou de la page du

site biddit.be relative au bien sous la rubrique « documents importants du bien ». Une copie de ces documents sera également remise à l'adjudicataire.

Il est toutefois précisé que, conformément à l'article 3.100, alinéa 2, du Code civil, les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Les modifications du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire aux conditions prévues par l'article 3.93 du Code civil.

### **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

L'Association des copropriétaires de l'immeuble sis à "6990 HOTTON, RUE EMILE PARFONRY, 85" est inscrite à la banque-carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0552.538.130.

### **COPROPRIETE SANS SYNDIC**

En vertu de l'article 3.94 du Code civil :

*« Transmission d'un lot*

*§ 1<sup>er</sup>. Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours:*

*1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, visé à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3;*

*2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2;*

*3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;*

*4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu;*

*5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;*

*6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.*

*À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.*

*§ 2. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1er:*

*1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic*

*postérieurement à cette date;*

*2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;*

*3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;*

*4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.*

*Les documents énumérés au paragraphe 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.*

*Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.*

*À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.*

*Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.*

*Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.*

*§ 3. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1er, alinéa 2.*

*§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1er à 3 sont à charge du copropriétaire sortant.*

*§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot:*

*1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant;*

*2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association ».*

Toutefois, en l'espèce, il n'y a pas de syndic. De manière générale, la copropriété n'est pas mise en place.

De sorte que les informations ne sont pas disponibles. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, notamment concernant l'assurance du bien.

### ***Mise à prix***

La mise à prix du lot 1 s'élève à **cinquante mille euros (50.000,00€)**.

La mise à prix du lot 2 s'élève à **cinquante-cinq mille euros (55.000,00€)**.

### ***Enchère minimum***

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

#### ***Absence de condition suspensive d'obtention d'un financement***

L'adjudication ne pourra pas être soumise à une condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

#### ***Début et clôture des enchères***

Le jour et l'heure du début des enchères est **le 27 octobre 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le 4 novembre 2024 à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### ***Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication***

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé **en l'étude du notaire Vincent DUMOULIN** à 6997 Erezée, Rue des Combattants, numéro 4, **le 8 novembre 2024 à 9 heures**.

#### ***Visites***

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous (contact : info@pierard-dumoulin.be ou 084/32.03.20) :

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.

#### ***Mesures de publicité***

Les mesures de publicité suivantes seront faites en vue de la vente publique du bien prédécrit :

a) un panneau sera affiché à l'endroit du bien ;

b) la vente sera annoncée sur les sites internet Immoweb, notaire.be, Biddit.be, Immovlan.be.

A l'occasion de la publicité, toute personne intéressée qui en manifesterait le souhait pourra obtenir, outre copie du présent cahier des charges, notamment les documents suivants relatifs au bien et dont question ci-après :

- les renseignements concernant le statut administratif du bien reçus de la Commune et dont question ci-après ;

- l'attestation du sol dont question ci-après ;

- le document *inotmaps*, mais uniquement par courriel, compilant une série d'informations disponibles en ligne, notamment sur WalOnMap, concernant le statut administratif du bien (aménagement foncier, lotissement, patrimoine, aléa d'inondation, zone protégée, *et cetera*) ;

- la matrice cadastrale ;

- le plan cadastral de l'ensemble du bâtiment formant la copropriété ;

- les statuts de la copropriété dont question ci-avant et ses annexes.

Ces documents seront également disponibles sur la page du site biddit.be relative au bien sous la rubrique « documents importants du bien ».

En cas de revente sur folle enchère, il sera fait une publicité semblable à celle prévue ci-avant.

### ***Transfert de propriété***

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

### ***Jouissance – Occupation***

Le bien est actuellement inoccupé.

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

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

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

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

### ***Contenu***

Il est fait observer aux présentes qu'il appartiendra à l'adjudicataire d'évacuer, à ses propres frais, tous meubles, mobilier, encombrants, déchets, détritiques et autres objets se trouvant dans le bien prédécrit et qui n'auraient pas été évacués.

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

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

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

### ***État du bien – Vices***

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication (**état « CASCO »** : appartement à parachever, c'est-à-dire en **état brut de gros-œuvre fermé**), même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaîtra avoir parfaite connaissance de cet état et qu'il en fera son affaire personnelle.

### ***Limites – Contenance***

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

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

### ***Mitoyennetés***

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

### ***Servitudes***

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés, notamment celles qui résultent des **statuts de copropriété** susvantis.

### ***Dégâts du sol ou du sous-sol***

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

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

### ***Actions en garantie***

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

### ***Statut administratif et réglementations diverses***

## **URBANISME – AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE – PATRIMOINE – ENVIRONNEMENT**

### **1. Généralités**

Le bien est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des lois, décrets et règlements publics pris (urbanisme, aménagement du territoire, patrimoine, environnement, logement, *et cetera*). L'ensemble de ces règles forme le statut administratif du bien.

Le bien est vendu sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées et quant aux actes qui ont pu être accomplis en contravention des prescriptions légales et réglementaires – notamment en matière d'urbanisme – émanant de la Commune, de la Région, des Services de l'Urbanisme et de toutes autres autorités compétentes. Il n'est donné aucune garantie quant aux actes, travaux et

aménagements éventuellement effectués dans le bien par le vendeur ou les propriétaires antérieurs ou des tiers.

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements légaux à obtenir, **l'attention des amateurs est attirée sur l'importance et l'utilité qu'ils vérifient eux-mêmes de leur côté, en plus des recherches urbanistiques effectuées dans le cadre des recherches d'usages par le notaire instrumentant et dont question ci-après, la conformité du bien à la législation urbanistique applicable en s'adressant personnellement au service de l'urbanisme de la Commune du bien et qu'ils recueillent tous renseignements (prescriptions, permis, et cetera) sur la situation administrative du bien. L'adjudicataire sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.**

Il est rappelé comme de droit que :

- les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement territorial<sup>1</sup> (par exemple : démolir, (re)construire, modifier la destination du bien, *etc.*) peuvent être effectués sur le bien uniquement après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le notaire instrumentant rappelle en outre ce qui suit concernant son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert).

## 2. Mentions dans les actes de vente et lettre de renseignements de la Commune

Conformément aux articles D.IV.99 §1<sup>er</sup> et 100 du CoDT, le notaire soussigné a demandé à la Commune du bien, de lui délivrer les informations concernant le statut administratif du bien, laquelle a répondu en date du 17 mai 2024 ce qui suit :

**« INFORMATIONS NOTARIALES  
Articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du  
Code du développement territorial**

**Objet :** Votre demande du 14/05/2024

**Vos références :** 2024/0767/RL

**Nos références :** 1D145K\_ (...)

---

<sup>1</sup> Ci-après « CoDT ».

Mesdames, Messieurs,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 14/05/2024 relative à un bien sis à : HOTTON 1<sup>ère</sup> DIV/HOTTON, Section D, n° 145 K, appartements sis rue Emile Parfonry 85 ; construit entre 1900 et 1918, d'après cadastre ; appartenant à (...)  
nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99, § 1<sup>er</sup> du Code du Développement Territorial (CoDT) et les informations visées à l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement (RGPE) :

Le bien en cause :

- 1° est situé **en zone d'habitat** au plan de secteur de Marche-La Roche adopté par un arrêté de l'exécutif Régional Wallon du 26 mars 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
- 2° n'est pas situé, d'après notre cadastre, dans un périmètre de Remembrement légal de biens ruraux.
- 3° n'est pas repris dans un périmètre du RGBSR.
- 4° n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (SOL).
- 5° n'est pas soumis à l'application d'un guide régional d'urbanisme (GRU).
- 6° n'est pas situé dans un Schéma de Développement Communal (SDC), ni dans un Schéma de Développement Pluricommunal (SDP).
- 7° est situé dans le périmètre d'un Guide Communal d'Urbanisme (GCU) concernant un Règlement interdisant l'implantation des caravanes dans les zones d'habitat.
- 8° n'est pas soumis au droit de préemption ou n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation.
- 9° n'est pas situé dans un périmètre de zones vulnérables établies autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur (SEVESO).
- 10° n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs.
- 11° n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine.
- 12° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
- 13° n'est pas situé dans le périmètre d'un site à réaménager.
- 14° n'est pas situé dans le périmètre d'un site de réhabilitation paysagère et environnementale.
- 15° n'est pas repris dans l'inventaire "Patrimoine architectural et territoires de Wallonie".
- 16° est situé en zone d'épuration collective suivant les prévisions actuelles. Ce bâtiment devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière d'épuration des eaux. Le cas échéant, le raccordement aux égouts devra être réalisé.  
La citerne d'eau de pluie imposée dans le permis n'a pas été mise en place.
- 17° bénéficie d'un accès à une voirie nationale suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.  
Des charges d'équipement pourraient être imposées lors du dépôt d'une demande de permis d'urbanisme et à charge des demandeurs.
- 18° ne fait pas partie des inventaires de terrains pollués et de terrains potentiellement pollués.
- 19° n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup>

janvier 1977.

20° a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège échevinal de Hotton en date du 16/06/1999, sous référence PB 1999/23 et ayant pour objet l'aménagement de deux appartements.

21° a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de Hotton en date du 07/09/2012 (lire : 14 septembre 2012), sous référence PB 30/2012 et ayant pour objet la transformation d'une habitation et d'une ancienne exploitation agricole en 8 logements. Pour rappel, le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les 5 ans de son envoi.

22° n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans.

23° n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine valable.

24° n'a fait l'objet d'aucune cession d'exploitation d'un permis d'environnement ou d'un établissement de classe 3.

25° n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ou d'exploiter.

26° ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction urbanistique ou environnementale, à notre connaissance.

27° ne fait pas l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.

28° ne fait pas l'objet d'un permis de location.

#### **REMARQUES :**

**29° Nous suggérons une visite par le service incendie d'un technicien en prévention représentant la Zone de secours en cas d'emménagement.**

30° Le bien en cause n'est pas compris dans la zone de réservation prévue au plan de secteur pour un éventuel contournement.

31° Le bien en cause n'est pas repris dans la zone d'une ligne à haute tension en projet, d'après le plan de secteur précité.

32° Le bien en cause n'est pas situé dans un site "Natura 2000".

33° Le bien en cause est situé à environ 7,50 mètres d'un axe de ruissellement concentré aléa moyen.

34° Le bien en cause est situé en zone d'inondation aléa faible à l'arrière du bâtiment.

a) Les zones ayant une valeur d'aléa d'inondation élevé correspondent rigoureusement aux "zones à risque" telles que prévues par l'article 68-7, 1er de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre (MB 20/08/1992), et respectant les critères imposés par l'Arrêté royal du 12 octobre 2005 (MB 21/11/2005). L'article 68-7, § 3 stipule que le contrat d'assurance peut ne pas comporter de couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bien situé dans une zone à risque.

b) A toute fin utile, nous tenons à vous rappeler le prescrit de l'article D.IV.57 du CoDT qui stipule "Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau ..."

35° Le bien en cause, à notre connaissance, n'est pas grevé d'une servitude.

36° Le bien en cause, à notre connaissance, est situé à environ 7 mètres d'un ruisseau dit "GAUCHE".

37° Le bien en cause n'est pas traversé par un chemin ou sentier communal repris à l'Atlas des chemins vicinaux.

38° A toute fin utile, nous tenons à vous rappeler que l'obtention d'un permis

*d'urbanisme sera obligatoire afin de pouvoir effectuer sur le bien en cause les actes et travaux visés à l'article D.IV.4.*

*Le permis obtenu sera soumis à des règles relatives à la péremption des permis.*

*39° L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.*

*Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.*

*L'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet. De plus, en cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.*

*La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D. VII. 1 § 2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis), peu importe le changement de propriétaire.*

*Les renseignements concernant une taxe compensatoire ou des taxes communales particulières qui restent dues doivent être demandés, par courrier postal, au service Taxes à l'administration communale de Hotton.*

*Tous les renseignements concernant les impétrants doivent être pris auprès des différentes intercommunales.*

*Le présent courrier est fourni à titre d'information et n'engage nullement l'autorité communale.*

*Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués ».*

En complément, le notaire soussigné indique que le bien est également concerné par la carte archéologique.

### 3. Zones inondables

En application de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le bien est situé en zone d'aléa faible et très faible d'inondation. L'adjudicataire a pu vérifier cette information en consultant le site Géoportail de la Wallonie et il est avisé par le notaire instrumentant des conséquences, notamment :

- sur le fait qu'il doit informer son assureur du fait que le bien se situe dans une zone à risque d'inondation ;
- que cette donnée pourrait avoir pour effet qu'une prime d'assurance plus élevée

doive être payée si l'assureur jugeait cette zone à risques ;

- que cet article 129, en son paragraphe 3, dispose que l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation et contre les débordements et refoulement d'égouts publics lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de 18 mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque. Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement.

#### 4. Situation urbanistique – Infractions urbanistiques

Le notaire DUMOULIN soussigné déclare, au vu des renseignements fournis par la Commune de Hotton, que le bien n'a pas fait l'objet d'un constat d'infraction urbanistique. Cependant que cela n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques.

À ce sujet, l'adjudicataire est renvoyé à ce qui a dit *supra* sous le titre « 1. Généralités » et dans la lettre de la commune et *infra* concernant la partie reprise du titre de propriété.

À l'exception de ce qui est mentionné ci-avant, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Du titre de propriété des biens, il est textuellement repris ce qui suit :

*« À ce sujet, le vendeur déclare que ledit permis a été octroyé moyennant le respect des conditions suivantes :*

*« Le titulaire du permis devra :*

*\* respecter les impositions reprises ci-dessus, à savoir supprimer tout accès par les véhicules à l'arrière du bâtiment et changer l'affectation des locaux en sous-sols en locaux de rangement ;*

*\* respecter les différentes conditions imposées dans les différents avis repris en annexe à savoir avis du Commissaire voyer et avis de la direction des Cours d'eau ;*

*\* respecter scrupuleusement et dans leur intégralité, les impositions reprises dans le rapport du Service Régional d'Incendie ;*

*\* prendre à sa charge les frais de tout raccordement, extension et modifications à apporter au réseau de distribution d'eau, d'électricité, de télédistribution, et d'égouttage ;*

*\* respecter la réglementation en vigueur en matière d'épuration collective des eaux ; toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires ;*

*De plus toute nouvelle construction ou transformation ayant pour destination un nouveau logement sera obligatoirement équipée d'une citerne pour la récolte des eaux de pluie d'une capacité minimum de 5000 litres voire de 10.000 litres pour les projets situés dans les zones à risques en matière d'inondations ;*

*\* Conformément à l'article 137, alinéa 2 du CWATUP, il est rappelé que le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de*

*l'implantation par les soins du Collège communal. Il est dressé procès-verbal de l'indication par le géomètre expert assermenté désigné par le Collège communal lors de sa séance du 11 février 2011. »*

*Il est renvoyé pour le surplus aux termes du permis d'urbanisme dont une copie a été remise à l'acquéreur antérieurement aux présentes.*

*Le vendeur déclare ne pas avoir réalisé ces travaux. Les parties conviennent que le bien est vendu en l'état et que l'acquéreur fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur, des travaux et aménagements de mise en conformité.*

*Le Notaire soussigné attire l'attention de la partie acquéreuse sur le fait que les travaux doivent être commencés dans les deux ans de l'octroi du permis, sauf prorogation, sous peine de péremption du permis ».*

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard pour autant que ces clauses soient encore d'application.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire, sur :

- l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il a pu demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme ;

- sur le fait que les nouveaux propriétaires deviennent en cas d'infraction urbanistique également responsables de celle-ci (infraction de maintien) ;

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

- l'obligation corrélative dans le chef du propriétaire d'un bien immeuble de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

## 5. Gestion et assainissement du sol

L'adjudicataire aura son attention attirée sur les dispositions du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols. Ce décret impose, entre autres, de disposer pour la vente d'un bien immobilier d'un extrait conforme de la banque de donnée de l'état des sols afin d'informer immédiatement le futur propriétaire de son contenu.

Ledit extrait conforme est daté du 14 mai 2024 et son contenu est le suivant :

« 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 ».**

Il découle de ce qui précède que le notaire DUMOULIN déclare que l'adjudicataire est informé, avant l'adjudication, du contenu de l'extrait conforme susvanté et qu'il a en outre eu la possibilité d'en obtenir copie.

Le notaire soussigné ne dispose pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette information. En l'absence de collaboration du propriétaire, aucune déclaration ne peut être faite relativement à l'état du sol. Aucun engagement n'est pris, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol, ce que l'adjudicataire acceptera expressément.

#### 6. Citerne à mazout/gaz

Au cas où il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout, que ce réservoir est non accessible (souterrain) et que sa contenance est de trois mille litres (ou plus), la législation en Région Wallonne oblige à faire tester l'étanchéité du réservoir et oblige que celui-ci devra être équipé d'un système d'étanchéité du réservoir et oblige que celui-ci devra être équipé d'un système anti-débordement. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte sera scellée au réservoir et une attestation de conformité sera délivrée.

Il semble que le bien ne soit pas équipé d'un tel réservoir.

#### 7. Certificat de performance énergétique

Le bien vendu ne constitue pas un bâtiment ou une « unité » au sens de l'article 2, 2°, du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, à savoir une construction dotée d'un toit et de parois dans laquelle de l'énergie est utilisée pour régler le climat intérieur, de sorte que le bien peut être vendu sans qu'un certificat de performance énergétique ne doive être établi.

L'adjudicataire est avisé de ce que, préalablement à toute mise en location ultérieure, il devra produire un certificat PEB et faire état de celui-ci et des indicateurs de performance énergétique dans la publicité, si l'objet du contrat répond à la définition de construction ou d'unité PEB.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

#### 8. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

L'adjudicataire est informé de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, qui impose pour les « chantiers temporaires ou mobiles » entamés à partir du 1<sup>er</sup> mai 2001 ou entamés antérieurement au 1<sup>er</sup> mai 2001 (ou antérieurement au 1<sup>er</sup> mai 2001, pour

les travaux restant à effectuer à partir du 27 janvier 2005) de disposer d'un « dossier d'intervention ultérieure » fournissant les éléments utiles pour la sécurité et la santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

Vu que le bien est vendu en état casco, l'adjudicataire fera son affaire personnelle et s'engage à dresser et compléter le dossier au fur et à mesure de la finition des travaux.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'il a l'obligation de conserver le dossier d'intervention ultérieure ainsi constitué pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

#### 9. Contrôle de l'installation électrique

L'adjudicataire est informé que l'objet de la présente vente sera une unité d'habitation dans le sens 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 n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Le bien étant vendu en l'état de gros œuvre, il est actuellement dépourvu d'une telle installation. Il appartiendra à l'adjudicataire de faire le nécessaire à ses frais pour la mise en place d'une telle installation.

De même, vu l'impossibilité de contrôler l'installation dans le sens de la section 8.4.2. dudit Règlement, l'adjudicataire est prié de faire exécuter contrôle complet conformément au Règlement général sur les installations électriques préalablement à la mise en service de l'installation. Il est également informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il a désigné seront à sa charge.

#### 10. Code wallon de l'habitation durable

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier sur :

- les prescriptions des articles 9 à 13 dudit Code imposant d'obtenir du Collège communal un permis de location pour les catégories de logement visée aux dispositions précitées ;

- sur l'obligation prévue à l'article 4*bis* du même Code d'équiper tout logement individuel ou collectif de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006.

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

Le bien n'est pas équipé de détecteurs d'incendie. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

### ***Situation hypothécaire***

Les biens sont vendus pour quittes et libres 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 bien faisant partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance. Compte tenu de la situation actuellement de la copropriété, l'adjudicataire devra prendre les mesures utiles afin de garantir que l'assurance concernant la copropriété soit également effective.

### ***Abonnements eau, gaz, électricité***

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

### ***Impôts***

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

## **B. CONDITIONS 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](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

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

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

### ***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, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

### ***La clôture des enchères***

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

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

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

### ***Refus de signer le PV d'adjudication***

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 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 adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

### ***Porte-fort***

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. À 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 flamande)***

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 pourcent (12%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un virgule dix pour cent (21,10%), 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 quarante pour cent (19,40%), 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 trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 trente-cinq pour cent (16,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- quinze virgule nonante-cinq pour cent (15,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), 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 trente-cinq pour cent (15,35%), 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 zéro cinq pour cent (15,05%), 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);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%), 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 quarante pour cent (14,40%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 pour cent (14,00%), 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);

- treize virgule nonante pour cent (13,90%), 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);
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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);
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), 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);
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), 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 trente-cinq pour cent (13,35%), 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 vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 vingt pour cent (13,20%), 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 zéro cinq pour cent (13,05%), 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 pour cent (13,00%), 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) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), 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) ;
- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), 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) ;
- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), 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 quarante-cinq pour cent (12,45%), 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 quarante pour cent (12,40%), 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 trente-cinq pour cent (12,35%), 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.

***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. À défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### ***Sanctions***

Article 28. À 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.
- À 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. À défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

### ***Pouvoirs du mandataire***

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

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

### ***Avertissement***

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

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

## **C. 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](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

### ***Certification d'identité***

Le notaire certifie les noms, prénoms, lieux et dates de naissance, domiciles et numéros de registre national des comparants, tels qu'énoncés ci-avant, sur base des pièces officielles requises par la loi, à savoir au moyen de la carte d'identité et d'un extrait du registre national.

### ***Délégation du prix au profit des créanciers***

Conformément à l'article 1582 du Code judiciaire, la vente emportera délégation du prix au profit des créanciers inscrits et des créanciers ayant fait transcrire un commandement et ce, à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice de l'application de l'article 1641 du Code judiciaire.

### ***Sommation***

Sommation sera faite, un mois d'avance et par exploit d'huissier, au débiteur saisi, créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie (à l'exception de ceux qui nous auront dispensé de cette formalité) d'avoir à prendre connaissance du cahier des charges et de suivre les opérations de vente.

### ***Droit d'écriture (taxe fédérale)***

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

**DONT PROCÈS-VERBAL**, fait et signé par le notaire Vincent DUMOULIN, à

Erezée, en l'étude, date que dessus.

(Suivent les signatures).

CERTIFIEE CONFORME.