

Type d'acte	: Cahier des charges
N° de répertoire	: 20241116
N° de dossier	: CD/12145-09
Hypothèques	: non

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR  
« BIDDIT.BE »  
Rue du Centre 90  
7730 - Leers-Nord**

L'an deux mille vingt-quatre, le neuf avril,  
Je soussigné, Maître **Alain HENRY**, notaire à la résidence  
de Estaimpuis, associé de la Société à Responsabilité Limitée  
« ACTALEX NOTAIRES ASSOCIES - GEASSOCIEERDE NOTARISSEN » ayant son  
siège à Mouscron, Boulevard d'Herseaux 1.

En l'étude à Dottignies (Mouscron),  
Procède à l'établissement des conditions de vente de **la  
vente volontaire online sur « biddit.be »** du bien décrit ci-  
dessous.

A la requête de :  
[...]

**Ici appelés « le vendeur », « les vendeurs » « la  
propriétaire » ou « le(s) propriétaire(s) ».**

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 ;
- D/ Le(s) procuration(s), si reprise(s).

**A/ CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**1. Coordonnées de l'étude**

Etude des notaires associés ACTALEX, située à 7711  
Dottignies (Mouscron), Boulevard d'Herseaux, 1 - RPM Tournai  
0767.666.116

Tél. : 056/56.20.40 (ligne générale)

E-mail personne de contact : [caroline.detournay@actalex.be](mailto:caroline.detournay@actalex.be)

Site Web : <https://www.actalex.be/>

**2. Description du bien - Origine de propriété**

**Désignation du bien**

**COMMUNE D'ESTAIMPUIS - septième division - Leers-Nord**

Une maison d'habitation, avec dépendances, cour, jardin et terre située rue du Centre 90 (rue des Combattants 20 d'après titre), cadastrée d'après titre section A numéros 220/G et 221/E et selon matrice cadastrale récente **section A numéro 220/H/P0000**, pour une superficie de trente et un ares vingt centiares (31a 20ca).

RC: trois cent quatre euros (€ 304,00)

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, ainsi que tous les biens mobiliers s'y trouvant actuellement.

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 trentenaire.**

[...]

**3. Mise à prix**

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

**4. 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.

**5. Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi 22 mai 2024 à 13 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 30 mai 2024 à 13 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.

**6. 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 Alain HENRY soussigné, à 7711 Dottignies, Boulevard d'Herseaux 1 (ACTALEX) le **jeudi 6 juin 2024 à 17 heures.**

#### **7. Publicité**

La publicité préalable à la vente sera faite au moins dans **les quatre semaines** qui précèdent le jour et l'heure du début des enchères :

- Par une inscription avec photos sur le site internet de la Maison du Notariat de Mons [www.immo.notaire.be](http://www.immo.notaire.be) et sur le site immoweb ;
- Par une affiche mentionnant le nom du notaire instrumentant placardée sur l'immeuble.

#### **8. Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, **à leurs frais, risques et périls**, après avoir pris rendez-vous auprès de Monsieur Gilles LEONARD (+ 071 38 84 49) travaillant sous la dénomination « GIL Services notarial », inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n°870.853.132), lequel se chargera d'effectuer les visites.

Les visites se dérouleront à partir de la mise en ligne de la vente jusqu'au dernier jour des enchères.

Le notaire communiquera les coordonnées de Monsieur Gilles LEONARD, aux amateurs éventuels pour visiter ledit bien sans sa présence ni responsabilité ou celle de l'un de ses collaborateurs.

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

#### **9. Situation hypothécaire**

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

Le bien ci-avant décrit est vendu pour quitte et libre de toutes inscriptions et transcriptions quelconques.

#### **10. Transfert de propriété**

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive et où le prix et les frais auront été réglés.

#### **11. Jouissance - Occupation**

Interrogés par le notaire instrumentant, les propriétaires ont déclaré que le bien vendu est **libre de toute occupation.**

**Il est toutefois ici précisé que bien est vendu avec tout**

**son contenu actuel.**

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

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

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.

**12. Droit de préemption - Droit de préemption de l'Office Wallon de Développement Rural - Droit de préférence**

Pas d'application.

**13. Observatoire foncier Wallon**

Eu égard aux dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement à l'obligation pour le notaire reprise aux articles 6 à 10 du décret programme du 17 juillet 2018 et aux articles D.54 et D.357 du Code wallon de l'Agriculture, de notifier audit observatoire toutes ventes, acquisitions, échanges, donations en pleine propriété et apports à une personne morale, d'un « bien immobilier agricole » au sens du Code wallon de l'Agriculture, il est précisé que le bien en question **est situé** en zone agricole ou/ et dans le SiGeC, en conséquence de quoi, **il sera procédé** à la notification de la présente adjudication à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

**14. Etat du bien - Vices**

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

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

**Le bien est vendu en l'état, avec tout le mobilier et les détritrus s'y trouvant actuellement, l'adjudicataire devant faire son affaire personnelle de l'évacuation des nombreux meubles et du déblaiement des déchets se trouvant actuellement dans les lieux.**

#### **15. 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.

#### **16. Mitoyennetés - Servitudes**

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

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

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

**Il est ici précisé que le bien est situé à proximité du sentier n° 28.**

#### **Servitudes relatives au cours d'eau.**

Le bien est longé par un cours d'eau. A ce sujet, sont ici rappelées les dispositions légales suivantes y relatives :

*« Article D.42 du Code de l'Eau :*

*Les terres situées en bordure d'un cours d'eau non navigables à ciel ouvert et servant de pâture, sont clôturées au plus tard le 1er janvier 2023 de manière à empêcher toute l'année l'accès du bétail au cours d'eau.*

*La partie de la clôture située en bordure du cours d'eau se trouve à une distance minimale d'un mètre mesurée à partir de la crête de berge du cours d'eau vers l'intérieur des terres. Par dérogation, cette distance minimale est de 0,75 mètre pour les clôtures placées avant le 1er avril 2014.*

*Lorsqu'un passage à pied sec est impossible dans ou à proximité immédiate des pâtures situées de part et d'autre du cours d'eau, des barrières peuvent être installées dans les clôtures situées en bordure de ce cours d'eau afin de permettre une traversée à gué. Ces barrières peuvent être ouvertes le temps nécessaire à la traversée du cours d'eau. Le pâturage est organisé*

de manière à réduire la fréquence et le nombre de traversées.

La clôture ne crée pas une entrave au passage du matériel utilisé pour l'exécution des travaux d'entretien ou de petite réparation aux cours d'eau.

Le Gouvernement peut accorder une dérogation à cette obligation uniquement pour les terres faisant l'objet d'un pâturage très extensif favorable à la biodiversité.

Article D.43 du Code de l'Eau :

§ 1er. Les riverains, les usagers et les propriétaires d'ouvrages sur les cours d'eau non navigables :

1° livrent passage aux agents de l'administration, aux ouvriers, aux engins nécessaires pour l'exécution des travaux et aux autres personnes chargées de l'exécution de travaux ou d'études;

2° laissent déposer sur leurs propriétés, sur une bande de six mètres, à compter de la crête de berge, les matières enlevées du lit du cours d'eau, ainsi que les matériaux, l'outillage et les engins nécessaires pour l'exécution des travaux.

Les matières enlevées du lit du cours d'eau sont gérées conformément aux dispositions du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et de ses arrêtés d'application.

§ 2. Aucune indemnité n'est due aux riverains, aux usagers et aux propriétaires d'ouvrages en raison du dépôt des matières provenant des travaux d'entretien et de curage, sur leurs propriétés, sur une bande de six mètres, à compter de la crête de berge.

§ 3. Les riverains, usagers et les propriétaires d'ouvrages ont droit à un dédommagement pour le préjudice qu'ils subissent à l'occasion de l'exécution de travaux autres que ceux d'entretien et de petite réparation. Ce dédommagement est compris dans les frais des travaux.

§ 4. Le Gouvernement fixe les règles de police et de gestion applicables aux cours d'eau non navigables en ce qui concerne les autorisations requises pour les plantations et pour la construction de bâtiments le long de ces cours d'eau. »

### **17. 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.

### **18. 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.

### **19. Dispositions administratives**

#### **19. 1. Prescriptions urbanistiques - Etat du sol - Zones inondables - Patrimoine immobilier - Décret forestier**

Sur base des informations en notre possession, nous signalons ce qui suit :

-a- L'affectation prévue par les plans d'aménagement est **la zone agricole**.

-b- Le bien ne fait l'objet d'aucun autre permis de lotir, ni d'aucun autre permis d'urbanisme non périmé, délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

-c- un courrier reçu de la Commune d'Estaimpuis daté du 21 mars 2024, reprend textuellement ce qui suit :

«... Nous avons l'avantage de vous transmettre, en annexe, les renseignements urbanistiques régissant ce bien.

De plus, nous vous informons que le bien est situé en zone de faible aléa d'inondation.».

L'annexe à ce courrier reprend textuellement :

« **Plan de secteur :**

Nom du plan du secteur d'aménagement Tournai-Leuze-Péruwelz, 1 zone d'affectation : agricole(100% soit 31.06 ares).

Surcharges éventuelles du plan de secteur. **Périmètre d'intérêt paysager**

Prescriptions supplémentaires : Prescription supplémentaire : Non

Avant-projets et projet de modification du plan de secteur. Non

Infrastructures en avant-projet ou projet : Non

Périmètres des avant-projets et projets : non

**Guide Régionaux d'Urbanisme :**

- Parcelle située en GRU : Anciennement zones protégées en matière d'urbanisme : Non
- Parcelle située en GRU : Anciennement périmètres de Règlements Général sur les bâtisses en site rural : Non
- Parcelle située en GRU : Accès aux personnes à mobilité réduite : Oui  
Code carto : 57027-RMR-0001-01  
Libellé : Estaimpuis  
Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001

Liendoc : ici

- Parcelle située en GRU : Enseignes et dispositifs de publicité : oui  
Code carto : 57027-REP-0001-01  
Libellé : Estaimpuis  
Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991  
Liendoc : ici
- Parcelle située en GRU : Qualité acoustique des constructions : non  
**Guide Communaux d'Urbanisme :**  
Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non  
Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Non  
**Schéma de Développement Communal :**  
Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure Communaux : Non  
**Permis d'Urbanisation :**  
Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. Lotissement) : Non  
**Rénovation urbaine :**  
Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non  
**Revitalisation urbaine :**  
Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non  
**Sites à réaménager (SAR) :**  
La parcelle se trouve dans un SAR : Non  
**Périmètre de reconnaissance économique :**  
La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non  
**Schéma d'orientation local :**
- Parcelle concernée par un sol: Non  
**Périmètre de remembrement urbain**  
Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non  
**Zones d'assainissement :**  
0 type de zone  
**Cours d'eau :**
- Voies navigables : Non - A 50 mètres : Non
- Non navigables de 1<sup>ère</sup> catégorie : Non - A 50 mètres : Non
- Non navigables de 2<sup>ème</sup> catégorie : **Oui** - A 50 mètres : **Oui**
- Non navigables de 3<sup>ème</sup> catégorie : Non - A 50 mètres : Non
- Non navigables non classés : Oui - A 50 mètres : Oui
- Dont la catégorie n'a pas été définie : Non - A 50 mètres : Non  
**Axe de ruissellement concentré :**  
Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non  
Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non  
**Zone de prévention des captages (SPW) :**
- Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non
- Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non
- Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée III : Non  
**Parc naturel :**  
Parcelle située dans un parc naturel : Non  
**Liste des arbres et haies remarquables :**



- Un arbre se trouve dans la parcelle : Non
- Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non
- Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non
- Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non
- Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non
- Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non
- Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non
- Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non
- Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non
- La parcelle se trouve dans une zone ARHEM : Non
- **ADESA - Points et lignes (PVR/LVR) :**
- Sélection située dans un PIP : Non
- Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non
- **Zone natura 2000 :**  
Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
- **Zone natura 2000 (100m) :**  
Parcelle non située à moins de 100m du périmètre d'une zone Natura 2000
- **Servitudes** (La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jours du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par disparaître (Source : SPF - Cadmap):  
Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : Non
- **Wateringue :**  
Parcelle contenant une wateringue : Non
- **Canalisations de gaz Fluxys :**
- Parcelle traversée par une canalisation Fluxys : Non
- Canalisation Fluxys à une distance inférieure à 250 mètres : **Oui**
- **Seveso :**  
Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non  
Zones contours des entreprises SEVESO : Non  
Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non  
Zone vulnérables SEVESO : Non
- **Banques de données de l'Etat des Sols :**  
Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art 12 § 2 et 3 du Décret) : Non  
Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
- **Zones de consultation obligatoires du sous-sol :**
- La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines.
- La parcelle n'a pas une présence de puits de mines.
- La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines.
- La parcelle n'a pas une présence de minières de fer.
- La parcelle a une présence de karst.
- **Cavité souterraine d'intérêt scientifique :**  
Parcelle située dans une cavité : Non

**Eboulement :**

- La parcelle est concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non
- La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non

**Patrimoine - Biens classés et zones de protection :**

- Parcelle contenant un monument classé : Non
- Parcelle contenant un site classé : Non
- Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non
- Parcelle contenant un site archéologique classé : Non
- Parcelle contenant une zone de protection : Non

**Inventaire du Patrimoine immobilier culturel:** Inventaire du Patrimoine immobilier culturel : Non

**Carte archéologique**

La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non

**Chemin de Grande Communication (Liège) :**

La parcelle est à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non.

**Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source : SPW) :** Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non

**Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers :**

La parcelle est concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements foncier : Non »

-d- d'autre part, le bien prédécrit sera vendu sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées par les propriétaires actuels ou antérieurs en contravention des prescriptions et règlements de la commune, des services de l'urbanisme ou de toutes autres autorités compétentes.

-e- aucun engagement ne peut être donné quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, al.1<sup>er</sup> à 3 et le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4, al.4 du Code du Développement Territorial. Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, al.1<sup>er</sup> à 3, et, le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4, al.4 du Code du Développement Territorial ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu, notamment pour la création d'un nouveau logement dans une construction existante.

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

- Les articles D.IV.59 et D.IV.72 permettent de faire certifier sur place, par les soins du collège communal, l'implantation de toute construction nouvelle (en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes), avant le début des travaux.

-f- Permis d'environnement : le bien faisant l'objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement.

-g- Aléa d'inondation : le bien est situé dans une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement.

#### **19. 2. Citerne à mazout ou à gaz**

Le notaire instrumentant **n'a pas connaissance de la présence d'une cuve à mazout** d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres ou d'une cuve à gaz, ce qui est confirmé par les propriétaires.

#### **19. 3. Dossier d'intervention ultérieure**

En vertu de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, les propriétaires déclarent ne pas avoir connaissance de l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure et ne pas avoir effectué sur le bien vendu des actes qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

#### **19. 4. Installations électriques**

Le ou les adjudicataires seront informés que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981 dont le contenu figure actuellement au chapitre 8.2., section 8.4.2. du Livre 1 du Nouveau Règlement général sur les installations électriques, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalable à la mise en service de l'installation.

Compte tenu de l'état du bien, le ou les adjudicataires seront informés **qu'aucune visite de contrôle** dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981 ne sera effectuée dans la mesure où **l'installation électrique devra être rénovée entièrement ou le bâtiment démolit.**

Le ou les adjudicataires seront informés de leur obligation de signifier, par écrit, la démolition du bâtiment ou la rénovation complète de l'installation électrique à la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure à 1000 Bruxelles, Boulevard du Roi Albert II, 16, North Gate III.

Le ou les adjudicataires seront informés que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service que postérieurement à l'établissement d'un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

#### **19. 5. Certificat de performance énergétique**

Un certificat de performance énergétique se rapportant

audit bien a été établi par Monsieur Geoffrey LANNOO, à Mouscron, en date du 22 mars 2023 sous le numéro 20230322021980.

Le ou les adjudicataires recevront la copie de ce certificat en possession du notaire instrumentant.

#### **20. Transfert des risques - Assurances**

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

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

**L'adjudicataire est informé de l'importance et de la nécessité de faire assurer le bien objet des présentes contre l'incendie et autres risques dès la signature du procès-verbal d'adjudication, le vendeur ne pouvant garantir que celui-ci soit assuré.**

#### **21. Abonnements eau, gaz, électricité**

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance, 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.

#### **22. 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.

Le ou les adjudicataires paieront et supporteront, à partir du même jour, les taxes et impôts de toute nature mis ou à mettre sur l'immeuble.

#### **23. Assainissement du sol en Région Wallonne.**

L'adjudicataire recevra un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols.

Cet extrait daté du 11 mars 2024 indique textuellement ce qui suit : « cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Il apparaît donc que l'extrait conforme relatif à la

parcelle ci-avant mentionnée est repris en zone non-teintée.

Le notaire instrumentant informera le ou les adjudicataires du contenu de cet extrait.

#### **24. Câbles et conduites**

En date du 11 mars 2024, le notaire soussigné a signalé la présente vente sur le site internet du « Point de Contact Fédéral Informations Câbles et Conduites », en abrégé « CICC », soit le site « [www.klim.cicc.be](http://www.klim.cicc.be) ».

L'application web « CICC » a donné l'information suivante :

*« Les gestionnaires concernés pour cette annonce sont LA DEFENSE, SWDE, INTERROUTE BELGIUM, ORES, TELENET, LEVEL 3 COMMUNICATIONS, SPGE, ORANGE BELGIUM, SOFICO, EUROFIBER, FLUXYS BELGIUM, IPALLE, PROXIMUS et RD ENGINEERING ».*

Par courriel du 11 mars 2024, la société « **FLUXYS BELGIUM** » nous a fait savoir ce qui suit :

*« Fluxys Belgium ne possède pas d'installations de transport de gaz naturel influencées par votre demande. »*

Par courriel du 13 mars 2024, la société « **LA DEFENSE** » nous a fait savoir ce qui suit :

*« En réponse à votre demande CICC, nous vous envoyons un plan digital en annexe de cette lettre. Ce plan vous indique le lieu des installations militaires présentes dans votre zone de chantier. »*

Le notaire instrumentant fera observer à l'adjudicataire qu'en cas de travaux, il y a lieu au besoin de contacter avant d'entamer les travaux les organismes précités.

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

L'adjudication **ne sera pas soumise** à la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

#### **B/ CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

##### **Champ d'application**

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur [biddit.be](http://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](http://biddit.be) s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le créancier, 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.

### **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 acceptée par le créancier, comparez 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 créancier le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le créancier accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le créancier ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le cas échéant, 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 créancier et de l'adjudicataire.

### **Refus de signer le procès-verbal 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 créancier, 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 créancier a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum cinq mille euros (5.000,00 euros)**.

Plus spécialement, le plus offrant et dernier

enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le créancier doit payer :

o une indemnité forfaitaire égale à **dix pour cent (10%)** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des cinq meilleurs enchérisseurs).

o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **cinq mille euros (5.000,00 euros)**.

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

Le créancier 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'ils 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 créancier signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **dix pour cent (10%)** de l'enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 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 adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent

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

#### **Subrogation légale**

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

#### **Déguerpissement**

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

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

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la

ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

#### **Déclaration de command**

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

#### **Caution**

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

#### **Solidarité - Indivisibilité**

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, 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 créancier 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 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 pourcent (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 propriétaire actuel

Le propriétaire actuel 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 propriétaire actuel.

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 créancier 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 créancier 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 créancier 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 créancier à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le créancier 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 créancier 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'adjudicataire 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 aux créanciers.

L'adjudicataire défaillant sera, en outre, redevable au créancier 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'adjudicataire définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant aux créanciers à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'adjudicataire défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'adjudicataire 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 propriétaire actuel ou ses créanciers préfèrent 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 propriétaire actuel ou ses créanciers doivent, 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 propriétaire actuel 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.

### **Juridiction - Election de domicile.**

Article 31. Les poursuites et constatations se rattachant à l'exécution des conditions de la vente seront soumises à la juridiction du Tribunal de Première Instance du Hainaut (division Tournai).

Les adjudicataires, enchérisseurs, commands et cautions seront tenus de faire choix d'un domicile attributif de juridiction en leur demeure, à défaut de quoi, ce domicile sera élu de droit en l'étude ACTALEX, située à Mouscron, Boulevard d'Herseaux 1.

### **Procuration.**

Article 32.

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément, avec pouvoir de substitution :

1. Madame Caroline DETOURNAY, cleric de notaire, faisant élection de domicile en l'étude Actalex, ayant son siège à Mouscron (Dottignies), Boulevard d'Herseaux n° 1.

2. Monsieur Sébastien OOSTERLYNCK, cleric de notaire, faisant élection de domicile en l'étude Actalex, ayant son siège à Mouscron (Dottignies), Boulevard d'Herseaux n° 1.

3. Tout collaborateur de l'Etude ACTALEX, société Responsabilité Limitée « ACTALEX, notaires associés - geassocieerde notarissen » ayant son siège à Mouscron (Dottignies), Boulevard d'Herseaux n° 1.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Pour lequel le mandataire sub 1. intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les

garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

[...]

**Titre.**

Article 33. Le ou les adjudicataires ne pourront réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition ou un extrait de la vente et des conditions de vente.

**C/ LES DEFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans

le procès-verbal d'adjudication.

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.

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

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](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](http://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.

**Etat civil - Confirmation de l'identité**

Le notaire soussigné certifie avoir vérifié l'identité de la propriétaire tel que ci-avant relatée, au vu des pièces officielles requises par la loi.

**Droit d'écriture**

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 euros) est perçu par le notaire soussigné et compris dans les frais d'acte de l'adjudicataire définitif.

**D O N T P R O C E S - V E R B A L .**

Fait et passé à Mouscron, en l'étude.

Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent antérieurement aux présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, signé par la partie requérante, et moi-même, notaire.