

Type d'acte	: Cahier des charges
N° de répertoire	: 20241950
N° de dossier	: MD/2240664 vente BIDDIT
Hypothèques	: non

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR
« BIDDIT.BE »**

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept juin
Nous, **Mathilde DIERYCK**, notaire à la résidence d'Estaimpuis, exerçant sa fonction au sein 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),
Procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente volontaire online sur « biddit.be » des biens décrits ci-dessous.

A la requête et en présence 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 ;

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 du notaire : mathilde.dieryck@actalex.be ;
info@actalex.be

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

2. Description des biens - Origine de propriété

Désignation des biens

VENTE LOT 1

COMMUNE DE FRASNES-LEZ-ANVAING - neuvième division

- Anvaing

1. Une parcelle de terre, située au lieudit Champ de Bourdeaudhuy, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent **section A numéro 639CP0000**, pour une contenance de trente-huit ares soixante-huit centiares (38a 68ca).

Revenu cadastral : trente euros (€ 30,00)

2. Une parcelle de terre, située au lieudit Les Bruyeres, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent **section A numéro 640AP0000**, pour une contenance de nonante-deux ares septante centiares (92a 70ca).

Revenu cadastral : septante-trois euros (€ 73,00)

3. Une parcelle de terre, située au lieudit Bourdeaudhuy, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent **section A numéro 651AP0000**, pour une contenance de soixante-six ares quatre-vingts centiares (66a 80ca).

Revenu cadastral : quarante-deux euros (€ 42,00)

4. Une parcelle de terre, située au lieudit Champ de Bourdeaudhuy, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent **section A numéro 652P0000**, pour une contenance de vingt ares vingt centiares (20a 20ca).

Revenu cadastral: douze euros (€ 12,00)

5. Une parcelle de terre, sise Les Bruyeres, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent **section A numéro 653P0000**, pour une contenance de dix-huit ares dix centiares (18a 10ca).

Revenu cadastral: onze euros (€ 11,00)

6. Une parcelle de terre, située au lieudit Les Bruyeres, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent **section A numéro 654P0000**, pour une superficie de trente et un ares vingt centiares (31a 20ca).

Revenu cadastral : dix-neuf euros (€ 19,00)

Soit une contenance totale de 2 hectares 67 ares 68 centiares (2ha67a68ca)

VENTE LOT 2

COMMUNE DE FRASNES-LEZ-ANVAING - onzième division -

Arc-Ainières

7. Une parcelle de terre, située au lieudit Village, en retrait de la rue de la Balance, cadastrée selon titre section A partie des numéros 600 et 601A pour une contenance

mesurée de deux hectares nonante-huit ares vingt-cinq centiares quatre-vingt-cinq dixmilliaires (2ha 98a 25ca 85dma) et selon extrait cadastral récent **section A numéro 600AP0000**, pour une contenance de deux hectares nonante-huit ares vingt-six centiares (2ha 98a 26ca).

Revenu cadastral : cent nonante euros (€ 190,00)

Rappel de plan.

Tel que ce bien figure en un plan de mesurage dressé par le géomètre Yvon BONNET à Kain le 14 octobre 1980 resté annexé à l'acte reçu par le notaire Claude DECROYER à Frasnés-lez-Anvaing le 21 novembre 1980, transcrit.

Soit une contenance de 2 hectares 98 ares 26 centiares (2ha98a26ca)

VENTE LOT 3

COMMUNE DE FRASNÉS-LEZ-ANVAING - onzième division - Arc-Ainières

8. Une parcelle de terre située au lieudit Angries, cadastrée selon titre section B numéro 278B et selon extrait cadastral récent **section B numéro 278BP0000**, pour une contenance de un hectare septante-cinq ares cinquante centiares (1ha 75a 50ca).

Revenu cadastral: cent trois euros (€ 103,00)

9. Une parcelle de terre, située au lieudit Beaume, cadastrée selon titre section B numéro 215A et selon extrait cadastral récent **section B numéro 215AP0000**, pour une contenance de soixante-huit ares vingt centiares (68a 20ca).

Revenu cadastral: quarante-trois euros (€ 43,00)

10. Une parcelle de terre, située au lieudit Beurue, cadastrée selon titre section B numéro 216 et selon extrait cadastral récent **section B numéro 216P0000**, pour une contenance de dix-huit ares cinquante centiares (18a 50ca).

Revenu cadastral: huit euros (€ 8,00)

11. Une parcelle de terre, située au lieudit Beurue, cadastrée selon titre section B numéro 217 et selon extrait cadastral récent **section B numéro 217P0000**, pour une contenance de septante-six ares soixante centiares (76a 60ca).

Revenu cadastral: cinquante euros (€ 50,00)

12. Une parcelle de terre, située au lieudit Beurue, cadastrée selon titre section B numéro 218 et selon extrait cadastral récent **section B numéro 218P0000**, pour une contenance de soixante-huit ares soixante centiares (68a 60ca).

Revenu cadastral: quarante-cinq euros (€ 45,00)

13. Une parcelle de terre, située au lieudit Beaume, cadastrée selon titre section B numéro 257C et selon extrait

cadastral récent **section B numéro 257CP0000**, pour une contenance de quatre-vingt-cinq ares (85a).

Revenu cadastral: cinquante-quatre euros (€ 54,00)

14. Une parcelle de terre, située au lieudit Beaurue, cadastrée selon titre section B numéro 258A et selon extrait cadastral récent **section B numéro 258AP0000**, pour une contenance de un hectare dix-huit ares dix centiares (1ha 18a 10ca).

Revenu cadastral: septante-cinq euros (€ 75,00)

Soit une contenance totale de 6 hectares 10 ares 50 centiares (6ha10a50ca)

VENTE LOT 4

COMMUNE DE FRASNES-LEZ-ANVAING - onzième division - Arc-Ainières

15. Une parcelle de terre, située au lieudit Couture Delmee, cadastrée selon titre section B numéro 497C et selon extrait cadastral récent **section B numéro 497CP0000**, pour une contenance de un hectare septante-quatre ares dix centiares (1ha 74a 10ca).

Revenu cadastral: cent vingt-trois euros (€ 123,00)

16. Une parcelle de terre, située au lieudit Angries, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent **section B numéro 478B2P0000**, pour une contenance de un hectare septante-cinq ares cinquante centiares (1ha 75a 50ca).

Revenu cadastral : cent vingt-quatre euros (€ 124,00)

Soit une contenance totale de 3 hectares 49 ares 60 centiares (3ha49a60ca)

VENTE LOT 5

COMMUNE DE FRASNES-LEZ-ANVAING - onzième division - Arc-Ainières

17. Une parcelle de terre, située au lieudit Falem-pin, cadastrée selon titre section B numéro 475L et selon extrait cadastral récent **section B numéro 475LP0000**, pour une contenance de dix-sept ares cinquante centiares (17a 50ca).

Revenu cadastral: douze euros (€ 12,00)

18. Une parcelle de terre, située au lieudit Falem-pin, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent **section B numéro 474P0000**, pour une contenance de un hectare un are nonante centiares (1ha 1a 90ca).

Revenu cadastral: soixante-sept euros (€ 67,00)

19. Une parcelle de terre, située au lieudit Falempin, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent **section B numéro 475VP0000**, pour une contenance de un hectare six ares cinquante centiares (1ha 6a 50ca).

Revenu cadastral : soixante-huit euros (€ 68,00)

20. Une parcelle de terre, située au lieudit Angries, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent **section B numéro 478N2P0000**, pour une contenance de cinquante-deux ares soixante et un centiares (52a 61ca).

Revenu cadastral: trente-quatre euros (€ 34,00)

21. Une parcelle de terre, située au lieudit Falempin, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent **section B numéro 475BP0000**, pour une contenance de un hectare quatre-vingt-quatre ares quarante centiares (1ha 84a 40ca).

Revenu cadastral: cent dix-huit euros (€ 118,00)

Soit une contenance totale de 4 hectares 62 ares 91 centiares (4ha62a91ca)

VENTE LOT 6

COMMUNE DE FRASNES-LEZ-ANVAING - onzième division - Arc-Ainières

22. Une parcelle de terre, située au lieudit Maubray, cadastrée selon titre section A numéro 335B et selon extrait cadastral récent **section A numéro 335BP0000**, pour une contenance de un hectare six ares quarante centiares (1ha 6a 40ca).

Revenu cadastral : soixante-huit euros (€ 68,00)

23. Une parcelle de terre, située au lieudit Balance, cadastrée selon titre section A numéro 336 et selon extrait cadastral récent **section A numéro 336P0000**, pour une contenance de un hectare treize ares septante centiares (1ha 13a 70ca).

Revenu cadastral: septante-deux euros (€ 72,00)

Soit une contenance totale de 2 hectares 20 ares 10 centiares (2ha20a10ca)

VENTE LOT 7

COMMUNE DE FRASNES-LEZ-ANVAING - onzième division - Arc-Ainières

24. Une parcelle de terre, située au lieudit chemin de Colembau, cadastrée selon titre section A numéro 324A et selon extrait cadastral récent **section A numéro 324AP0000**, pour une contenance de quarante ares soixante centiares (40a 60ca).

Revenu cadastral: vingt-cinq euros (€ 25,00)

25. Une parcelle de terre, située au lieudit Le Trio, cadastrée selon titre section A numéro 325 et selon extrait cadastral récent **section A numéro 325P0000**, pour une contenance de cinquante-sept ares nonante centiares (57a 90ca).
 Revenu cadastral : trente-sept euros (€ 37,00)
Soit une contenance totale de 98 ares 50 centiares (98a50ca)

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

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

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

Origine de propriété

[...]

3. Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

- En ce qui concerne la VENTE DU LOT 1 : cent sept mille euros (€ 107.000,00)
- En ce qui concerne la VENTE DU LOT 2 : cent dix-neuf mille euros (€ 119.000,00)
- En ce qui concerne la VENTE DU LOT 3 : deux cent quarante-quatre mille euros (€ 244.000,00)
- En ce qui concerne la VENTE DU LOT 4 : cent trente-neuf mille euros (€ 139.000,00)
- En ce qui concerne la VENTE DU LOT 5 : cent quatre-vingt-cinq mille euros (€ 185.000,00)
- En ce qui concerne la VENTE DU LOT 6 : quatre-vingt-huit mille euros (€ 88.000,00)
- En ce qui concerne la VENTE DU LOT 7 : trente-neuf mille euros (€ 39.000,00)

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. Prime d'enchère - pas d'application

Contrairement à ce qui est indiqué dans les conditions générales, **ne sera pas d'application à la présente vente** la prime revenant à l'adjudicataire final du bien qui, à l'ouverture des enchères, offre le premier un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix.

6. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du **début** des enchères est :

- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 1 : le lundi 19 août 2024 à 9 heures**
- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 2 : le lundi 19 août 2024 à 10 heures**
- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 3 : le lundi 19 août 2024 à 11 heures**
- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 4 : le lundi 19 août 2024 à 12 heures**
- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 5 : le lundi 19 août 2024 à 13 heures**
- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 6 : le lundi 19 août 2024 à 14 heures**
- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 7 : le lundi 19 août 2024 à 15 heures**

Le jour et l'heure de la **clôture** des enchères est le

- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 1 : le mardi 27 août 2024 à 9 heures**
- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 2 : le mardi 27 août 2024 à 10 heures**
- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 3 : le mardi 27 août 2024 à 11 heures**
- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 4 : le mardi 27 août 2024 à 12 heures**
- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 5 : le mardi 27 août 2024 à 13 heures**
- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 6 : le mardi 27 août 2024 à 14 heures**
- En ce qui concerne la **VENTE DU LOT 7 : le mardi 27 août 2024 à 15 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.

7. 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 soussigné, à 7711 Dottignies, Boulevard d'Herseaux 1 (ACTALEX) le **lundi 2 septembre à 17 heures**.

L'attention de l'adjudicataire est donc attirée sur la circonstance qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'étude du notaire soussigné, à cette date-là, sauf à rendre des dispositions préalables (par exemple : signature d'une procuration par acte notarié).

8. 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 sur les sites internet, www.biddit.be, www.notarimmo.be, www.vlan.be et www.immoweb.be, ainsi que sur le site internet de l'étude du notaire soussigné (www.actalex.be), sur la page Facebook de l'étude et par des annonces publiées deux fois dans le journal « Le Sillon Belge » et « Landbouwleven ».

9. Visites

Les amateurs pourront contacter l'étude des notaires associés ACTALEX, pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente par email (mathide.dierycck@actalex.be ; info@actalex.be) ou par téléphone (+32(0)56/56.20.40).

S'agissant de terres agricoles, aucune visite ne sera organisée. Les amateurs sont invités à se rendre directement sur place.

10. 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.

11. Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire des biens vendus au moment où l'adjudication devient définitive et où le prix et les frais auront été réglés.

12. Jouissance - Occupation

Le vendeur déclare que les biens sont libres de tout bail et de toute occupation généralement quelconque ; il s'oblige à entreprendre toutes démarches utiles, eu égard à ce qui précède, pour rendre aussi rapidement que possible après la vente, les biens libres de droit d'occupation généralement quelconque, même précaire.

En tout état de cause, l'adjudicataire devra supporter une jouissance différée, sans indemnisation généralement quelconque jusqu'à la fin de la récolte en cours (soit au plus tard le 31 décembre 2024) et ce, sans recours possible contre les vendeurs jusqu'alors.

Sans préjudice de ce qui précède, l'adjudicataire aura la jouissance des biens vendus par la disposition effective après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires en principal et intérêts éventuels y compris la quote-part dans le précompte-immobilier de l'année en cours arrêtée au jour du transfert de propriété.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter aux biens vendus des changements ou de les démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

13. Droit de préemption - droit de préemption de l'Office Wallon de Développement Rural - Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjudge 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.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il existe à propos du bien, objet des présentes, :

- **Un droit de préemption attribué à la Région Wallonne en application de l'article D.358 du code wallon de l'Agriculture**

Conformément à l'article D.358 du Code wallon de l'agriculture, le notaire instrumentant est tenu d'offrir ce droit de préemption au Service Public de Wallonie, Direction générale opérationnelle agriculture, ressources naturelles et environnement, Département de la ruralité et des Cours d'eau, Direction de l'Aménagement Foncier Rural, service extérieur de Mons, par voie électronique via le portail E-notariat.

Conformément à l'article D.358, §7 du code wallon de l'Agriculture, ce droit de préemption s'exercera comme suit:

Pour autant que la Région wallonne n'ait pas renoncé à son droit de préemption avant la fin des enchères, le notaire instrumentant procédera à l'adjudication sous condition suspensive du non-exercice de ce droit.

Dans ce cas, la Région wallonne disposera d'un délai de deux mois à dater de la notification d'un extrait de l'acte d'adjudication, faite par l'Officier instrumentant, pour informer ce dernier de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur.

L'extrait contiendra le jour de l'adjudication, le prix pour lequel elle a été faite et le nom du notaire instrumentant qui l'a reçue.

14. 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 les biens en question sont situés en zone agricole et/ou repris dans le SiGeC en conséquence de quoi, il sera procédé à la notification de la vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

15. Etat des biens - Vices

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont pas aux prescriptions légales, sans garantie des éventuels 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.

16. 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.

17. Mitoyennetés

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

18. Servitudes

Les biens sont vendus 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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard des biens vendus et n'avoir aucune connaissance de servitudes à l'exception de ce qui suit :

1. L'acte reçu par le notaire Claude DECROYER à Frasnés-lez-Anvaing le 10 février 1981 dont question à l'origine de propriété qui précède concernant le **bien sub 7 (à savoir le bien situé à Arc-Ainières cadastré section A numéro 600AP0000** stipule littéralement ce qui suit :

« Droit de chasse »

Le vendeur impose à l'acquéreur, qui accepte, le respect de clauses et conditions du droit de chasse actuellement en cours et ce, pour la durée restant convenue ».

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent

le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

A la connaissance des vendeurs, cette clause n'est plus d'application.

2. Il ressort des renseignements urbanistiques relatés ci-après que certains biens sont bordés/traversés par des sentiers communaux repris à l'atlas des voiries vicinales de 1841.

3. Servitudes relatives au cours d'eau.

Le bien cadastré section B numéro 278BP0000 est situé à proximité d'un cours d'eau non classé dit Rieu du Poncheau. Pour autant que de besoin, 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 1^{er} 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 1^{er} 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.

19. 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.

20. Dispositions administratives

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 pour l'ensemble des biens à l'exception des biens situés à Anvaing cadastrés section A numéros 651AP0000, 652P0000 et 653P0000 repris en partie en zone agricole et en partie en zone agricole d'intérêt paysager** au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz.

-b- Les biens ne font 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- Deux courriers reçus de la Commune de Frasnes-lez-Anvaing datés du 20 mars dernier et du 19 avril dernier, reprennent textuellement ce qui suit :

Pour l'ensemble des biens à l'exception du bien sub 25 :

« Les biens en cause :

- Sont situés en zone agricole au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz, adopté par Arrêté Royal du 24/07/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités.

- Sont situés en zone agricole et en partie en zone agricole (d'intérêt paysager) au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz, adopté par Arrêté Royal du 24/07/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités (la A n°653, A n°652, A n°651A).

- Sont soumis au droit de préemption de la Région Wallonne pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole au plan de secteur et les biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC (article D.358 du Code Wallon de l'Agriculture).

- Sont localisés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code Wallon du Patrimoine (la A n°640A, A n°639C, B n°257C, B n°258A, B n°218).

- Sont situés dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de l'Escaut-Lys qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome.

- Sont traversés par le sentier n°38 (Atlas des voiries vicinales de 1841) (A n°324A)

- Sont traversés par le sentier n°79 (Atlas des voiries vicinales de 1841) (A n°335B)

- Sont traversés par le sentier n°36 (Atlas des voiries vicinales de 1841) (B n°258A et B n°257C)

- Sont traversés par le sentier n°66 (Atlas des voiries vicinales de 1841) (B n°478B2)

- Sont traversés par le sentier n°32 (Atlas des voiries vicinales de 1841) (B n°475B et B n°474)

- Sont traversés par le sentier n°61 (Atlas des voiries vicinales de 1841) (B n°216)

- Sont traversés par le sentier n°32 (Atlas des voiries vicinales de 1841) (B n°475B)
- Sont traversés par le sentier n°58 (Atlas des voiries vicinales de 1841) (A n°600A)
- Sont traversés par le sentier n°79 (Atlas des voiries vicinales de 1841) (A n°336)
- Sont traversés par le sentier n°61 (Atlas des voiries vicinales de 1841) (B n°217)
- Sont traversés par le sentier n°49 (Atlas des voiries vicinales de 1841) (B n°257C)
- Sont situés en zone d'aléa d'inondation faible par débordement (B n°278B) et moyen par ruissellement (B n°475V, B n°475B) et élevé par ruissellement (B n°478B2, B n°474, B n°475L, B n°497C, B n°478N2) au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 4 mars 2021.
- Sont à proximité du cours d'eau non navigable et non classé, « Rieu du Poncheau » (Atlas des cours d'eau non navigables » (B n°278B)
- Sont traversés par un axe de ruissellement concentré (Lidaxes 2) (B n°475V, B n°475B, A n°600A, B n°474)
- Sont bordés par un axe de ruissellement concentré (Lidaxes 2) (B n°478B2)
- Sont à proximité d'un axe de ruissellement concentré (Lidaxes 2) (B n°278B)
- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation (permis de lotir) délivré après le 1^{er} janvier 1977
- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme (permis de bâtir) délivré après le 1^{er} janvier 1977
- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente demande.
- Les biens en cause ont fait l'objet d'une division de biens réalisée par le notaire Markey Erwin (courrier reçu en date du 24/03/2010) (B n°258A)
- Les biens au cause n'ont fait l'objet d'aucun avertissement préalable conformément à l'article D.IV.4 du Code pour des actes et travaux.

Observation

Les informations et prescriptions contenues dans ce document restent valables pour autant que la situation du droit ou de fait du ou des bien(s) en cause ne soit pas

modifiée.»

Pour le bien sub 25 :

« Le bien en cause :

- Est situé en zone agricole au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz, adopté par Arrêté Royal du 24/07/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités.

- est soumis au droit de préemption de la Région Wallonne pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole au plan de secteur et les biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC (article D.358 du Code Wallon de l'Agriculture).

- Est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de l'Escaut-Lys qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome.

- Est bordé par le sentier n°79 (Atlas des voiries vicinales de 1841)

- Est traversé par le sentier n°38 (Atlas des voiries vicinales de 1841)

- Est situé en zone d'aléa d'inondation nul au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 4 mars 2021.

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

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme (permis de bâtir) délivré après le 1^{er} janvier 1977

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente demande.

- Les biens en cause n'a fait l'objet d'aucune division de biens.

- Les biens au cause n'ont fait l'objet d'aucun avertissement préalable conformément à l'article D.IV.4 du Code pour des actes et travaux.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique préalable.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun arrêté d'insalubrité du Bourgmestre.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement de classe 1 ou 2.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration de classe 3 (permis d'environnement)

Observation

Les informations et prescriptions contenues dans ce document restent valables pour autant que la situation du droit ou de fait du ou des bien(s) en cause ne soit pas modifiée.»

-d- d'autre part, les biens prédécrits seront vendus 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 les biens aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, al.1^{er} 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^{er} 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.

-f- Permis d'environnement : les biens faisant l'objet des présentes n'ont pas fait l'objet d'un permis d'environnement.

-g- Aléa d'inondation-ruissellement : il ressort des renseignements urbanistiques précités que :

- le bien cadastré section B numéro 278BP0000 est situé en zone d'aléa d'inondation faible par débordement.

- les biens cadastrés section B n°475VP0000 et n°475BP0000 sont situés en zone d'aléa moyen par ruissellement.

- les biens cadastrés section B n°478B2P0000, 474P0000, 475LP0000, 497CP0000 et 478N2P0000 sont situés en zone d'aléa élevé par ruissellement suivant la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon

le 4 mars 2021.

- les biens cadastrés section B n°475VP0000, n°475BP0000, n°474P0000 et section A n°600AP0000 sont traversés par un axe de ruissellement concentré (Lidaxes 2)
- le bien cadastré section B n°478B2P0000 est bordé par un axe de ruissellement concentré (Lidaxes 2)
- le bien cadastré section B n°278BP0000 est situé à proximité d'un axe de ruissellement concentré (Lidaxes 2)

21. Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec les biens vendus 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.

Il est précisé que les droits de chasse pour l'année 2024 restent intégralement acquis aux vendeurs.

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.

22. Assainissement du sol en Région Wallonne.

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

Chaque extrait daté du 13 septembre dernier et du 11 avril dernier 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.

23. Câbles et conduites

En date du 13 mars dernier, du 9 avril dernier et du 7 mai dernier, le notaire instrumentant 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 ».

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

Pour les biens sub 1 à 6 : « Les gestionnaires concernés pour cette annonce sont : ORES, SWDE, FLUVIUS, PROXIMUS, SPGE et IPALLE».

Pour le bien sub 7 : « Les gestionnaires concernés pour cette annonce sont : FLUVIUS, ORES, SWDE, PROXIMUS, IPALEL et SPGE».

Pour le bien sub 8 : « Les gestionnaires concernés pour cette annonce sont : SPGE, IPALLE, FLUVIUS, ORES, PROXIMUS et SWDE».

Pour les biens sub 17, 18, 19, 20 et 21 : « Les gestionnaires concernés pour cette annonce sont : SWDE, IPALLE, ORES, FLUVIUS, SPGE et PROXIMUS».

Pour le bien sub 15 : « Les gestionnaires concernés pour cette annonce sont : IPALLE, FLUVIUS, SWDE, SPGE, PROXIMUS et ORES».

Pour le bien sub 16 : « Les gestionnaires concernés pour cette annonce sont : SPGE, PROXIMUS, SWDE, FLUVIUS, ORES et IPALLE».

Pour les biens sub 9 à 12 : « Les gestionnaires concernés pour cette annonce sont : ORES, PROXIMUS, IPALLE, SPGE, FLUVIUS et SWDE».

Pour les biens sub 13 et 14 : « Les gestionnaires concernés pour cette annonce sont : SWDE, ORES, PROXIMUS, FLUVIUS, SPGE et IPALLE».

Pour les biens sub 22 et 23 : « Les gestionnaires concernés pour cette annonce sont : SPGE, ELIA, IPALLE, ORE, PROXIMUS, NETHYS et SWDE».

Par courriel du 13 mars dernier, la société anonyme ELIA a indiqué ce qui suit « Suite à votre demande mentionnée en rubrique, nous pouvons vous informer qu'ELIA ne gère pas d'installations à l'adresse/dans la zone reprise dans votre demande. »

Pour le bien sub 24 : « Les gestionnaires concernés pour cette annonce sont : SPGE, FLUVIUS, IPALLE, ELIA, SWDE et PROXIMUS».

Par courriel du 9 avril dernier, la société anonyme ELIA a indiqué ce qui suit « Suite à votre demande mentionnée en rubrique, nous pouvons vous informer qu'ELIA ne gère pas d'installations à l'adresse/dans la zone reprise dans votre demande. »

Pour le bien sub 25 : « Les gestionnaires concernés pour cette annonce sont : IPALLE + Egouttage Communal, SWDE, ORES, PROXIMUS, ELIA, SPGE et Fluvius (Ex-Eandis regio)».

Par courriel du 7 mai dernier, la société anonyme ELIA a indiqué ce qui suit « Suite à votre demande mentionnée

en rubrique, nous pouvons vous informer qu'ELIA ne gère pas d'installations à l'adresse/dans la zone reprise dans votre demande. »

24. 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 - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le

notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé ;

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de

clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure 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 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 adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une

indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum cinq mille 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 vendeur 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 vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **dix pour cent (10%)** de l'enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille 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 cor-

respondant 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° 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 aux 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.

Cautions

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, alinéa 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 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.

Cette quote-part sera de trente-cinq pourcent (35%) pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00€).

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

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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due. **Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu**

à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le

jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

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

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le

juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'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 au vendeur ou à ses créanciers.

L'adjudicataire 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'adjudicataire 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'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 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/ LES DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

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

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

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

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

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

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

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 s'élève à cinquante euros (50,00 euros).

DECLARATIONS FINALES.

Le comparant reconnaît que le notaire soussigné l'a informé des obligations qui lui sont faites, en vertu de l'article 9 paragraphe 1^{er} alinéas 2 et 3 de la Loi Organique du Notariat, en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, d'attirer l'attention des parties, et de les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Le comparant a ensuite déclaré qu'à son avis, toutes les clauses reprises au présent acte sont proportionnées et qu'il les accepte.

Le comparant confirme en outre que le notaire soussigné l'a clairement informé des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il l'a conseillé en toute impartialité.

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 comparants nous déclarent qu'ils 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 le vendeur, et moi-même, notaire.