

SRL ESPACE NOTAIRES

Rue de la Grande Couture, 2
7522 TOURNAI (Marquain)
TVA BE0777.696.510, division Tournai

Rep.N°2024/04589

PV des Conditions Uniformes Générales et Spéciales de VENTE PUB BIDDIT
EJ/AC/D.22-00846

Enr : Tournai

Perception proposée :
50,00 €

Hyp : /

Perception proposée :
/

Nbre Annexes : /

Perception proposée :

Droit d'écriture:

Perception proposée :
50,00 €

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le TRENTE AVRIL .

Devant nous, Maître **Gaëtan QUENON**, Notaire de résidence à Tournai (2^e Canton), exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « **ESPACE NOTAIRES** – Société Notariale » ayant son siège à 7522 Tournai (2^e Canton), rue de la Grande Couture, 2.

EXPOSE PREALABLE :

A la requête de

La *****

Les conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

I. Les conditions générales ;

II. Les conditions spéciales ;

III. Les définitions au sein desquelles sont spécifiées les termes utilisés ;

IV. Le(s) procuration(s), ci-reprise(s).

CHAPITRE I. : CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

a) suspendre la vente ;

b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à

l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Systeme d'enchères

Article 10. Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

À tout moment, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial. Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce, néanmoins, pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente. Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le créancier requérant accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le créancier requérant 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 », à savoir, le créancier requérant et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite. Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce, à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert.

S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant (s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur aura alors le choix de :

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

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

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

* une indemnité forfaitaire égale à **10 %** de son enchère retenue, avec un **minimum de 5.000,00 € (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs) ;

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- SOIT, demander au Tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant, sous peine d'astreinte ;
- SOIT, réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10 %** de l'enchère retenue, avec un **minimum de 5.000,00 € (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (**1 %**) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement 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 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be. (« Prix de départ abaissé »)

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porteur 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 C.civ.).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les **SIX SEMAINES** à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région Wallonne)

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt et un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;

- dix-huit virgule quatre-vingts 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) ;
- quinze 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 cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;

- quatorze pour cent (14,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent 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 cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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 d'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 APRES la clôture de la période d'enchères.**

Il est procédé de la même manière que celle prévue à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25 ter. Dispositions 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 ou d'ordre éventuels.

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 créancier requérant, 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 puisse 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 poursuivant 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 audit créancier poursuivant à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements reprochés à l'adjudicataire qui justifient la résolution de la vente.

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

Saisie-exécution immobilière : Si le créancier poursuivant 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 tout 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.

Dispositions finales

Remarque concernant les déclarations des saisis

Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

CHAPITRE II. : CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'Etude

Pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente, les amateurs pourront contacter : l'Etude des notaires « ESPACE NOTAIRES – Société Notariale » : soit par mail à l'adresse suivante : info@espace-notaires.be, soit par téléphone au 069/64.65.00.

Description du bien :

Ville de TOURNAI – Deuxième division – Tournai :

Une maison (à usage de bâtiment scolaire). Située rue Saint-Brice 53, cadastrée section C numéro 0167CP0000 pour une contenance de treize ares dix centiares (13a10cas)

Revenu cadastral : 2590 €.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des infractions 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 pouvant appartenir à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services analogues ne sont pas compris dans la vente.

Enfin, la description du bien dans la publicité qui a précédé la vente n'est pas garantie, et n'ouvre aucun recours à l'adjudicataire.

Origine de propriété du bien :

Le bien objet des présentes appartient à la comparante pour lui avoir été transféré pour cause d'utilité publique par la Communauté française aux termes d'un arrêté du gouvernement de la Communauté française du 9 novembre 1993, publié au Moniteur Belge du 26 janvier 1994.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

Mise à prix :

La mise à prix s'élève à DEUX CENT MILLE euros (200.000,00€).

Par dérogation à l'article 15 in fine du chapitre I., ci-avant, au cas où personne n'offre la mise à prix, la société venderesse, n'autorisera pas le Notaire à diminuer le prix de départ pour absence d'enchère ; dans ce cas-là, elle retirera le bien de la vente.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à CINQ MILLE euros (5.000,00€). Cela signifie qu'une enchère de minimum CINQ MILLE euros (5.000,00€) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Tantième des frais pour un prix égal ou inférieur à 30.000,00 €

Pour un prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00 €), le tantième des frais s'élève à trente-cinq pour cent (**35,00 %**)

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 30 mai 2024 **à onze heures (11h00)**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi 7 juin **2024 à onze heures (11h00)**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire, sur proposition de ce dernier, le vendredi 14 juin **2024 à 14H00**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs **sur rendez-vous en prenant contact avec l'Etude**.

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

Sans préjudice des dispositions de l'article 1498 du Code Judiciaire, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant du bien immobilier saisi, le notaire soussigné est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès au bien immobilier saisi, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

Si la résistance est due à l'occupant du bien immobilier saisi, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien est libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu 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.

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

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous les encombrants qui pourraient subsister dans le bien dont question.

Droit de préemption – Droit de préférence

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

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

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.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés, sauf les indications éventuelles des plans de mesurage ou de bornage, auxquelles il y a lieu de se référer, mais sans recours contre le vendeur.

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont il pourrait être grevé ou avantagé.

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.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

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.

Servitudes d'utilité liée à la présence d'une canalisation de gaz naturel de FLUXYS

L'attention des parties est attirée sur le fait que la présence d'une canalisation de gaz naturel de la société FLUXYS entraîne une servitude légale d'utilité publique.

Il est conseillé au notaire chargé d'une transaction immobilière de vérifier si des canalisations FLUXYS passent à proximité du bien à vendre.

En date du 19 octobre 2022, le notaire soussigné a consulté le site du point de Contact d'Informations fédéral Câbles et Conduites, en abrégé CICC. En réponse à la demande d'informations concernant le bien vendu, le CICC a répondu : « les propriétaires d'installations concernées par l'annonce sont : ORES, SWDE, IPALLE, NETHYS, TELENET, PROXIMUS, SPGE, et FLUXYS BELGIUM ».

Conditions particulières

A la lecture du titre de propriété, à savoir l'arrêté du gouvernement de la communauté française, le notaire soussigné déclare que ledit acte ne contient aucune condition particulière.

Cependant il est expressément précisé que le bien sera adjugé sans alimentation électrique, le vendeur envisageant de couper l'alimentation dans les 90 jours de l'adjudication, l'acquéreur fera son affaire personnelle du futur raccordement.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en Garantie

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

Dispositions Administratives

1.- Renseignements urbanistiques en Général

De façon générale, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur, l'acquéreur est averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées - par le vendeur ou par l'intermédiaire professionnel chargé de la vente - que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

A ce sujet, les amateurs sont informés de l'opportunité et de l'importance de recueillir de leur côté tous renseignements sur la situation

urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement, en ce compris la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la Commune où se situe le bien, service auquel ils peuvent demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Ainsi, il est conseillé à tout amateur, avant d'émettre une enchère :

- de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement ;
- de vérifier personnellement, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien :
 - la conformité du bien vendu ou des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, avec les permis délivrés par les autorités compétentes ;
 - la possibilité d'affecter administrativement le bien au projet qu'il lui destine.

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, à compter du jour où l'adjudication devient définitive.

2.- Renseignements urbanistiques en l'espèce

Le notaire soussigné déclare qu'il a demandé à l'administration communale de la Ville de Tournai de lui communiquer les renseignements urbanistiques concernant le bien objet des présentes et notamment l'affectation prévue par les plans d'aménagement.

Le Notaire informe que le 15 février 2022, il a reçu de l'Administration communale de Tournai les renseignements urbanistiques suivants, en application du Code du Développement Territorial :

« Le bien en cause :

est situé dans le schéma de développement du territoire (SDT)

;

est repris au plan de secteur de Tournai - Leuze - Péruwelz approuvé par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité et y est affecté en « zone d'habitat dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique » laquelle est régie par l'article D.II.24 et R.II,21-8 du susdit Code ;

n'est pas situé dans un projet de révision du susdit plan de secteur ;

n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL) ;

est situé dans le projet de Schéma de Développement communal (SDC) adopté définitivement par le Conseil Communal du 27 novembre 2017 avec sur la carte de structure spatiale une affectation de « zone du centre historique » ;

est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique .

o guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;

o guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;

est situé sur la partie du territoire communal où est applicable le règlement régional d'urbanisme des Centres Anciens Protégés en matière d'urbanisme tel que défini aux articles 393 à 403 du Guide Régional d'Urbanisme (GRU) {ce bien est donc soumis à des normes d'urbanisme traitant de l'esthétique des immeubles, du maintien des zones de cours et jardins, de l'alignement à maintenir. Lors d'éventuelles transformations, une reconstitution des trumeaux enlevés ou dénaturés pourra être imposée, et cela aussi bien au rez de chaussée qu'à l'étage ;

n'est pas situé dans un site à réaménager au sens de l'article D.V.I du Code (site d'activité économique désaffecté);

n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère en environnementale au sens de l'article D.V.7 ;

n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain au sens de l'article D.V.9 du Code ; n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine au sens de l'article D.V.13 dudit Code ;

n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine au sens de l'article D.V.14 dudit Code ;

n'est pas situé dans le périmètre tel que visé par l'article D.IV.57 (à savoir par Arrêté du Gouvernement Wallon) ;

est repris dans une zone de contrainte karstique considérée comme faible sur la carte géologique établie en janvier 2004 par la Faculté Polytechnique de Mons (FPMS) à la demande de la Région Wallonne ;

n'est pas à notre connaissance soumis au droit de préemption à savoir que le Gouvernement n'a pas dressé d'inventaire comme dit à l'article D.VI.17 dudit Code ; n'est pas repris dans les 'imites d'un plan d'expropriation approuvé par Arrêté ;

n'a pas fait l'objet d'un classement comme site, site archéologique, monument, ensemble architectural, au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019 ;

n'est pas inclus dans une zone de protection au sens du Code du Patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019 ;

est visé par la carte archéologique au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019 ;

est répertorié à l'inventaire régional du patrimoine (IPIC) au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019, à savoir :

« Ancien hôtel particulier de J.B. Vaudris, construit en 1772, sur les plans de A.J. Payen dans le style Louis XV' Coiffée d'une toiture mansardée percée régulièrement de lucarnes fronton, long volume

enduit et peint de deux niveaux de onze travées. Sur un soubassement en pierre appareillée, la façade est structurée par un bandeau d'entre niveau, par le traitement en frontispice de l'entrée cochère à la troisième travée gauche et par le portail d'entrée lui faisant écho à la troisième travée droite. Sur soubassement appareillé, les onze travées régulières sont ajourées de baies rectangulaires pourvues d'un encadrement appareillé en léger relief. A l'étage, les clés sont sculptées de chapiteaux ioniques.

A gauche, la travée en frontispice est limitée par des pilastres toscans superposés et coiffé d'un fronton en pierre blanche orné d'un bas-relief en accolade. S'y ouvre un portail en arc surbaissé, surmonté d'une porte-fenêtre, les deux découpés en gorge et désaxés vers la droite. Le balcon assez saillant est fermé par une grille en arrondis en fer forgé de style Louis XV.

A droite, le portail d'entrée à menuiserie ancienne est couronné d'un fronton triangulaire posé sur architrave et pilastres corinthiens.

La façade arrière a été privées de son enduit et des annexes plus tardives masquent une partie de la façade. De nombreux éléments intérieurs, escaliers, portes, lambris et cheminées sont dignes d'intérêts »:

est situé aux termes du PASH (cfr. <http://www.spge.be>) approuvé par Arrêté du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005, modifié depuis en zone d'assainissement collectif, égout existant ;

n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation

;

n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme de moins de deux ans ;

n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme dé4ivré après le 1er janvier 1977 ;

En ce qui concerne l'accès du bien à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante : ces renseignements ne seront fournis qu'après consultation des impétrants et des services « Voirie » sur base d'un dossier de certificat d'urbanisme n°2 ;

est soumis aux dispositions du plan d'alignement du susdit règlement des Centres Anciens ;

n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

n'a pas fait l'objet d'un Arrêté le déclarant inhabitable ;

En ce qui concerne l'article D.IV.97-8 U - Inscription des biens dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols), Il y a lieu de constater que le bien n'est pas teinté ;

Il est à noter que la cartographie de l'état des sols est mise à jour de façon continue et que l'information ci-dessus a été vérifiée le jour de la rédaction de ce courrier, en date du 3 novembre 2022.

;

Pour le surplus, l'acquéreur s'en réfèrera à ladite lettre, dont il recevra copie du notaire soussigné préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

3.- Déclarations et précisions du NOTAIRE :

Le notaire précise :

- le bien a fait l'objet d'un arrêté de classement en date du 25 juin 1992 concernant les façades, charpentes, toiture ainsi que le hall, l'escalier et le salon de droite, côté rue de l'immeuble sis 53 rue Saint Brice.
- le bien a fait l'objet d'un rapport établi par Vinçotte Environnement le 14 janvier 2008 relatif à la présence d'amiante dans certains composants de l'immeuble, lequel rapport est envoyé à chaque candidat adjudicataire qui en fait la demande .

Une copie des deux rapports dont question ci-dessus sera remise également à l'acquéreur.

CertIBEau

Après vérification par le notaire soussigné, il ressort que :

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

Les acquéreurs sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire

Aléa d'inondation par débordements de cours d'eau.

En application de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre visant la couverture des catastrophes naturelles en ce qui concerne les risques simples, et après consultation sur internet de la cartographie de l'aléa d'inondation adoptée par le Gouvernement wallon, il ressort que le bien pré-décrit ne se situe pas en zone à risque d'aléa d'inondations.

4.- Code wallon du Logement

Le notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier, sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins et sur l'obligation depuis le 1er juillet 2006, d'équiper les biens d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

5.- Environnement – Gestion des sols pollués

Environnement

I. Ledit immeuble ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la protection de l'Environnement.

II. Le bien faisant l'objet de la vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année à l'exception de ce qui est dit ci=avant ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de Développement Territorial.

III. Le bien à vendre :

- ne serait pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 & suivants du CoDT;

- n'aurait fait ou ne ferait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- ne serait pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- ne serait pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Assainissement du sol - BDES

Le notaire attire l'attention sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (ci-après « le décret » ou « le décret du 1er mars 2018 ») complété d'un arrêté du Gouvernement wallon (AGW) relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 6 décembre 2018, qui – pour l'essentiel – est entré en vigueur le 1er janvier 2019, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

a. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 25 avril 2024 énonce ce qui suit :

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

L'extrait conforme dont question ci-dessus sera communiqué sur le site biddit.be lors de la mise en vente du bien.

b. Information circonstanciée

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

6.- Citerne à mazout de 3000 à 25.000 litres inclus

Le Notaire instrumentant attire l'attention des parties sur la réglementation applicable en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Dans ce cas :

- tout réservoir doit être équipé depuis le premier janvier deux mille cinq d'un système anti-débordement,

- un réservoir aérien doit subir un contrôle visuel effectué par un technicien agréé par la Région Wallonne.

- un réservoir enfoui ou non accessible doit avoir fait l'objet d'un test d'étanchéité au plus tard le premier janvier deux mille cinq, sauf si le réservoir est placé depuis moins de dix ans, auquel cas il doit subir un contrôle au plus tard dix ans après sa mise en service. Lors du contrôle aérien ou du test d'étanchéité d'un réservoir enfoui ou non-accessible, une plaquette de contrôle verte est scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

En l'espèce, renseignement pris par le notaire soussigné, il n'y a pas dans le bien objet des présentes de cuve à mazout mais une chaudière au gaz murale.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des déclarations, vérifications et contrôles à effectuer dont question ci-dessus sans aucun recours contre le vendeur.

7.- Certificat de performance énergétique

La législation Wallonne (article 34 & suivants du Décret P.E.B. du 28 novembre 2013) relative à la performance énergétique des bâtiments impose de disposer d'un Certificat de Performance Energétique.

Le bien a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique établi par Monsieur Olivier BRENEZ le 30/4/2024 portant le code unique 20240430004269 et reprenant le bien en classe G.

8.- Contrôle de l'installation électrique

Le notaire informe l'acquéreur que l'objet de la présente vente n'est pas une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique doit faire l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement en date du 13 janvier 2021.

9.- Contrôle de l'installation de l'installation au gaz

Le notaire informe l'acquéreur que l'installation au gaz a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement

Le futur acquéreur recevra du notaire le jour où l'acquisition sera définitive ledit procès-verbal de visite de l'installation au gaz.

10.- Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire informe de l'obligation qui incombe à tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, entré en vigueur le 1er mai 2001, un dossier d'intervention ultérieure, lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, adapté aux caractéristiques de l'ouvrage qui comportera au moins :

*Pour les grands chantiers au sens dudit arrêté royal, un « DIU ELABORE » :

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;

4° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

5° l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction ;

6° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux ;

7° l'identification des matériaux utilisés.

*Pour les petits chantiers au sens dudit arrêté royal, un « DIU SIMPLIFIE » :

Les points 1°, 2°, 3° et 7° ci-dessus.

Les travaux visés sont notamment les travaux d'excavation, de fondation et de renforcement ; de pose de conduites utilitaires (égouts, gaz, électricité), de constructions, de montage et démontage ; d'aménagement ou d'équipement ; de transformation, de rénovation et de réparation, de démolition, de maintenance et d'entretien, de peinture et nettoyage ; d'assainissement et de finition...

Aussi, chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage doit tenir un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment un locataire.

Conformément à l'article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires ou mobiles, le notaire instrumentant a informé la partie venderesse de l'obligation lui incombant de remettre à la partie acquéreur le dossier d'intervention ultérieure relatif au bien vendu pour le jour de l'acte. Cet article stipule ce qui suit : « Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. »

Le vendeur déclare que depuis 2001 il n'a effectué aucun travail rentrant dans le champ d'application de la législation .

Le notaire instrumentant informe l'adjudicataire qu'en cas de revente, d'apport en société, d'établissement d'un droit de superficie ou d'emphytéose, ainsi que pour tout acte de cession de propriété à caractère commutatif, à titre onéreux, ayant pour objet le bien présentement vendu, il devra fournir un dossier complet des éventuelles interventions totales ou partielles ayant porté sur le bien objet des présentes.

11.- Patrimoine immobilier

Cfr ci-avant.

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.

Registre des gages

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage ou

une réserve de propriété dans le registre des gages au sens de l'article 26 de la loi du 11 juillet 2013 sur les sûretés mobilières relativement à des biens meubles éventuellement incorporés aux biens immeubles objets des présentes.

A cet égard, et sur base d'une recherche effectuée par le notaire instrumentant dans ce registre en date du 29 avril 2024 il ressort qu'aucun gage ou réserve de propriété n'a été trouvé ; de sorte que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute charge en la matière.

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.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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.

Abonnements Eau, Gaz, Électricité

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

Impôts

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

Précisions

il n'y a **pas de condition suspensive d'obtention d'un financement** par l'adjudicataire

2) le **taux d'intérêt pour retard est fixé à 10 %**.

CHAPITRE III. : 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 créancier qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

CHAPITRE IV LES PROCURATIONS

Pas d'application

ARTICLE 314 du CODE PENAL

Il est ici rappelé que l'article 314 du Code Pénal stipule textuellement ce qui suit :

« Les personnes qui, dans les adjudications de la propriété, de l'usufruit ou de la location des choses mobilières ou immobilières, d'une entreprise, d'une fourniture, d'une exploitation ou d'un service quelconque, auront entravé ou troublé la liberté des enchères ou des soumissions, par violence ou par menaces, par dons ou promesses ou par tout autre moyen frauduleux, seront punies d'un emprisonnement de 15 jours à 6 mois et d'une amende de CENT à TROIS MILLE euros ».

DROIT D'ÉCRITURE

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration du notaire QUENON.

DONT PROCES-VERBAL, établi en l'étude par le notaire Gaëtan QUENON, à Tournai Marquain, à la date précitée, et signé par Nous, notaire ;

(Suivent les signatures)
POUR EXPEDITION CONFORME
Gaëtan QUENON, Notaire associé