

**CAHIER DES CHARGES GENERALE ET UNIFORME
POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le premier avril

Moi, **Jean-Marc MICHIELS**, Notaire de résidence à Mons

On omet

Avons exposé préalablement à la rédaction du cahier des charges spéciales de la vente publique du bien ci-après décrit, ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE – PROCEDURE – IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE

On omet

IDENTIFICATION DES PARTIES – VENDEURS - PARTIES REQUERANTES :

On omet

Déférant à cette demande, le Notaire Jean-Marc MICHIELS, en sa qualité de Notaire commis, met en vente publique l'immeuble indivis plus amplement décrit ci-après.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

La vente du bien dont question ci-avant est organisée et gérée par l'étude de :

Notaire Jean-Marc MICHIELS

Adresse : Boulevard DOLEZ, 35 à 7000 MONS

Téléphone : 065/35.18.73

E-mail : jeanmarc.michiels@belnot.be

Heures d'ouverture : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, sauf le mercredi après-midi où l'étude travaille à bureaux fermés

Description du bien

Commune de FRAMERIES – 2^{ième} division – LA BOUVERIE

Une maison d'habitation avec jardin et remise, ensemble sis rue du Grand Trait, numéro 154 B (maison), cadastré :

- ***Numéro 0049SP0000 connue au cadastre sous « maison d'habitation », pour une contenance de septante-cinq ares et pour une superficie mesurée de deux ares deux centiares;***

- Numéro 0049WP000 connue au cadastre sous « remise » pour une contenance de quinze centiares et une superficie mesurée identique aux données cadastrales.

Plan

- Tel que ce bien cadastré 0049S P0000 est figuré sous teinte jaune et délimité sous partie « C », au plan levé et dressé par le Géomètre-Expert immobilier Jonathan ALBERT, à Mons, le 20 avril 2023, lequel plan est resté annexé à un acte reçu par le notaire Davina La PLACA, Notaire à la résidence de Frameries, le 6 mai 2024. Les parties s'y réfèrent et acceptent de s'y conformer.
- Tel que ce bien cadastré 0049W P0000 est figuré sous teinte verte et délimité sous partie « B », au plan levé et dressé par le Géomètre-Expert immobilier Jonathan ALBERT, à Mons, le 20 avril 2023, lequel plan est resté annexé à un acte reçu par le notaire Davina La PLACA, Notaire à la résidence de Frameries, le 6 mai 2024. Les parties s'y réfèrent et acceptent de s'y conformer.

Ce plan est repris dans la base de données des plans de géomètres de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence 53045-10405 et qui n'a pas été modifié depuis lors.

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

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

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

Origine de propriété

Les vendeurs déclarent :

On omet

L'adjudicataire 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 CINQUANTE MILLE euros (50.000,00 €).

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à deux mille euros (2.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille euros (2.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Aucune prime ne sera accordée au premier enchérisseur.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le JEUDI 15 MAI 2025 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le VENDREDI 23 MAI 2025 à 11 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le LUNDI 26 MAI 2025 à 14 heures.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous moyennant un contact préalable avec l'étude du notaire commis et ce à partir du jeudi 24 avril 2025 jusqu'au jeudi 15 mai 2025 inclus. Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

L'immeuble 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. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare n'avoir autorisé aucun droit de préemption ou de préférence relatif au bien immeuble objet de la présente 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.

Servitudes

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

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.

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.

Conditions spéciales

L'immeuble, objet de la présente vente, provient de la division d'un ensemble plus grand. L'immeuble qui compose la partie A audit plan a été vendu aux termes d'un acte reçu par le Notaire Davina La Placa, de résidence à Frameries, le 6 mai 2024, lequel stipule littéralement ce qui suit :

« La division du bien a pour conséquence que le bien, objet du présent acte et les biens voisins pourraient être concernés par des servitudes par destination du père de famille résultant de la situation de fait des lieux.

D'une manière générale, les canalisations et écoulements, même non apparents qui existent actuellement au service ou à charge d'un des fonds pourront subsister.

Toute canalisation qui serait à usage commun sera entretenue à frais communs.

L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existante entre les deux propriétés, même si elle n'est pas apparente, pourra subsister au titre de servitude par destination du père de famille par le seul fait de la division des propriétés.

Cette déclaration n'est pas une clause de style , mais une condition formelle de la vente.

La partie acquéreuse sera subrogée dans les droits et obligations résultant desdites stipulations pour autant que celles-ci soient toujours d'application. Elle s'engage à les respecter et à en imposer le respect à l'égard de ses ayants-droits et ayants cause à tous titres sans recours aucun contre le vendeur ».

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 du Code civil.

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Dispositions administratives

- *Prescriptions urbanistiques*

I. Mentions et déclarations prévues à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial

a. Information circonstanciée

Le bien sera vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Conformément à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial, les prescriptions urbanistiques concernant les biens vendus ont été demandées par le Notaire soussigné à l'administration communale de Frameries, par lettre recommandée le 26 novembre 2024.

Ladite administration a répondu dans un courrier daté du 11 décembre 2024, lequel renseigne littéralement ce qui suit :

Le vendeur déclare que le bien :

« *Le bien en cause :*

1° se trouve en partie en zone d'habitat au plan de secteur MONS-BORIGNAGE adopté par A.E.R.W. du 09/11/0983 ;

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'une guide régional d'urbanisme ;

4° est situé au regard :

- *D'un schéma de développement communal (ancien schéma de structure communale adopté par le conseil communal du 14/03/1996) en zone habitat ;*
- *D'un guide communal d'urbanisme en Aire de bâtisse en ordre discontinu ;*

7° fait l'objet du régime suivant :

- *Concernant l'épuration des eaux usées : zone de régime d'assainissement collectif ne nécessitant un raccordement à l'égout en voirie (A49S);*
- *Bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante , compte tenu de la situation des lieux ;*
- *Est situé le long d'une voirie communale ;*

8° est exposé à un risque d'accident majeur , un risque naturel, ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que

- *Situé à proximité d'un axe de ruissellement concentré (Erruissol);*
- *Situé en zone de consultation DRIGM ;*
- *Situé dans la zone de consultation de l'atlas du karst ;*

Autres renseignements relatifs au bien :

- *Un permis d'urbanisme réf PU 2018/46 délivré par le Collège communal en date du 09/08/2018 dans le cadre de l'aménagement d'une ancienne habitation dans un ancien atelier de menuiserie (parcelle A 49 S);*
- *Observation :*
- *Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.*
- *Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable en l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. »*

b. Absence d'engagement

Le vendeur déclare que les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivrés après le 1^{er} janvier 1977, exceptés ceux qui mentionnés dans les renseignements urbanistiques repris ci-dessus, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV 4 al1er à 4 et D.IV.1 §2 du Code du

Développement Territorial et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

c. Informations générales

Le Notaire instrumentant rappelle en outre que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT) ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme ;

Les parties se déclarent bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du Notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et d'autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître.

II. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

Selon les informations délivrées par le service urbanistiques de la commune de Chapelle-Lez-Herlaimont, les biens, objet de la présente vente, n'ont 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 RGPE.

III. Il est précisé que, selon les informations communiquées par ledit service d'urbanisme, nous n'avons pas connaissance de ce que les biens vendus :

- soient grevés d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré ;
- soient classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année et situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon du Patrimoine ;
- soient concernés par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés.
- soient repris dans le périmètre d'un remembrement légal ni dans les limites d'un plan d'expropriation et qu'il ne lui a été notifié aucun projet d'expropriation ;
- ne bénéficient pas d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- n'aient pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

En outre, le notaire rédacteur des présentes attirera l'attention tout spécialement l'attention de tout amateur éventuel sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément 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 ledit amateur pourra demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de sa 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.

En l'état du droit, il n'appartient pas au notaire instrumentant d'inspecter le bien vendu pour vérifier l'exactitude de l'une ou l'autre déclaration fournie, ou de tout certificat généralement quelconque. Il ne lui appartient donc pas de se rendre sur les lieux pour examiner les caractéristiques constructives

de l'immeuble, ou pour vérifier si l'immeuble correspond au(x) permis délivré(s) et autres actes généralement quelconques d'investigation technique lesquels échappe à ses devoirs, et à plus forte raison, à sa compétence d'Officier Public.

- *Etat du sol*

Consultation de la Banque de données des sols

Le Notaire Jean-Marc MICHIELS a consulté la banque de données des sols en date du 26 novembre 2024 pour chaque immeuble mis en vente.

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols (ci-après « BDES ») énonce ce qui suit :
« (...) »

SITUATION DANS LA BDES

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

- Repris à l'inventaire des procédures des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? **Non**
- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12§4) ? **Non**

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

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art.12§2,3)

Néant

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art.12§2,3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art.12 §4)

Néant (...) ».

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

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

- *Citerne à mazout*

Tout immeuble équipé d'une citerne à mazout et que sa contenance est d'au minimum trois mille litres, la Région Wallonne impose de faire tester l'étanchéité du réservoir et de faire équiper celui-ci d'un système anti-débordement. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

L'adjudicataire est informé des obligations qui incombent aux propriétaires de citernes à mazout dont la capacité est égale ou supérieure à trois mille litres – enterrées ou non en vertu de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003.

Il n'y a ni citerne à mazout souterraine ni de surface d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres dans les biens vendus.

- *Dossier d'intervention ultérieur*

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté du 25 janvier 2001, obligeant notamment, tout propriétaire qui effectue un ou plusieurs travaux de faire appel à un coordinateur de sécurité et s'imposant à propos des biens vendus, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure que le vendeur remettra à l'acquéreur pour tous travaux qu'il a effectué ou fait effectuer après le 1^{er} mai 2001.

Des travaux récents ont été réalisés dans l'immeuble offert à la vente. Toutefois, le Notaire ne dispose pas du dossier d'intervention ultérieur.

L'adjudicataire est avisé tant de la nécessité de constituer à l'avenir un tel dossier s'il effectue des travaux pour lesquels il doit en être établi un, que de l'obligation légale de transmettre ce dossier à tout futur propriétaire, ainsi que celle de désigner un coordinateur de chantier ou de sécurité dans les cas prévus aux dits arrêtés.

- *Installations électriques*

L'adjudicataire est informé que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4, section 8.4.2. du livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement.

Dans le procès-verbal du 13 décembre 2024, la société CERTINERGIE a constaté que **l'installation électrique ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) n'est pas conforme mais peut être maintenue en service pour autant qu'il soit remédié sans délai aux infractions mentionnées et que les mesures soient prises pour que l'installation ne présente pas de danger pour les personnes et les biens.

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

Le Notaire informe l'adjudicataire :

- de son obligation faire constater la mise en conformité de l'installation électrique pour **le 13 décembre 2025 au plus tard. Autrement dit les travaux de rénovation devront être terminés pour le 13 décembre 2025 au plus tard.**

- de son obligation communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus.

- des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

Au plus tard le 13 décembre 2025, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'adjudicataire reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal du vendeur.

- *Certificat de performance énergétique*

L'immeuble, objet des présentes, a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de code unique 20250118008394, établi par un représentant de la société CERTINERGIE, certificateur PEB agréé, le 18/01/2025.

- **Classe énergétique : G**

- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 86 115 kWh par an.

Les « indicateurs de performance énergétique sont les suivantes : consommation spécifique d'énergie primaire : 632 kWh/m².

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Une copie du certificat sera remise par le Notaire soussigné à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Il est important de préciser que les indications de ce certificat sont données de bonne foi par le vendeur à titre de simple renseignement. L'adjudicataire ne pourra se prévaloir d'une inexactitude dans ces indications, sauf à se retourner directement contre le certificateur énergétique, seul responsable de son travail.

- *Zones inondables*

En application de l'arrêté royal du 25 février 2006 déterminant la mise en place et les conditions de fonctionnement du Bureau de tarification en matière de catastrophe naturelles, les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone de valeur moyenne d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, ce qui est confirmé par le site de la Région Wallonne cartographiant les zones d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (<http://geoportail.wallonie.be/walonmap>).

Les renseignements urbanistiques communiqués par la commune confirment la déclaration du vendeur.

- *Code Wallon du Logement*

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- Sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins deux par étage présentant une superficie utile à 80m², en priorité dans les halls d'entrée, de huit ou corridors) ;
- Sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- Ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à des dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.
- A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes, n'est pas pourvu de détecteurs de fumée. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

- *Observatoire foncier wallon*

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans Code Wallon de l'Aménagement de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire, toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas – déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercé sur ou dans les biens vendus.

Le vendeur déclare également que le bien vendu n'est pas situé (en tout ou en partie) en zone agricole. En conséquence, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

- *Panneaux publicitaires*

Selon les informations en possession du Notaire, le bien vendu ne fait l'objet d'aucun contrat d'annonces publicitaires.

- *Panneaux photovoltaïques*

L'immeuble vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

- *Point de contact fédéral informations câbles conduite (CICC)*

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien, objet de la vente, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

- *Certibeau*

Le vendeur déclare :

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

Les signataires sont informés que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire.

Situation hypothécaire

On omet

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

Impôts

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

Publicité

Les mesures de publicité suivantes seront faites en vue de la vente publique du bien ci-dessus décrit :

- Des affiches seront placardées sur les biens ;
- La vente sera annoncée sur les sites internet www.notaire.be; www.immoweb.be; www.biddit.be; Une publicité identique sera réalisée en cas de fol enchère.

Sommation

Sommation sera faite par exploit d'huissier de justice, par lettre recommandée ou contre accusé de réception daté, ainsi que leurs conseils par courrier ordinaire, télécopie ou courrier électronique, d'avoir à prendre connaissance du cahier des charges et de faire part au Notaire instrumentant, par écrit, de leurs contredits dans le mois à dater de la sommation.

Primes de la Région Wallonne perçues par le vendeur

Afin de satisfaire à l'obligation énoncée à l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009 fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques (MB du 18 juin 2009), selon lequel « lors de la

vente de tout logement, le notaire instrumentant s'informe auprès des vendeurs quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le cas échéant, il en avertit l'Administration et retient le montant de la prime sur le produit de la vente. Le notaire reverse tout ou partie du montant de la prime au receveur général, suivant les modalités communiquées par celui-ci, le solde éventuel étant reversé au vendeur », le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une aide régionale relativement au bien faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, à la construction, à l'achat, à la restructuration ou au logement conventionné).

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

Intérêts de retard

En cas de dépassement des 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 est fixé à dix pour cent (10 %) l'an.**

Conditions suspensives - Financement

Il ne sera pas permis à l'adjudicataire de soumettre l'adjudication à la condition suspensive de l'obtention d'un financement. L'adjudicataire s'engage de manière ferme et définitive par l'enchère qu'il émet.

Retrait

Conformément aux conditions générales de vente, le vendeur a la faculté de retirer le bien de la vente. Dans cette hypothèse, seront dus au Notaire les frais et débours qu'il a exposés, ainsi qu'un honoraire pour la rédaction du cahier des charges et du procès-verbal de retrait.

Registre des gages

Le vendeur déclare que tous les travaux effectués à sa demande en sa qualité de commettant ou maître d'ouvrage (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.

Frais

Pour un prix inférieur à trente mille euros (€ 30.000,00), la participation forfaitaire de l'adjudicataire prévue à l'article 23 des conditions générales de vente s'élèvera à quarante pour cent (40 %).

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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 accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98 al 2 du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou s'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 basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Elle est égale 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 cinq mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire – 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 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 d'enchères. Il sera 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 ces éventuels actes de cautionnement sui oui 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 tenue 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 de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit

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

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, chaque partie élit domicile en son domicile légal ou en son siège social.

Confirmation de l'identité

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR), payé sur déclaration par le Notaire Jean-Marc MICHIELS.

Information – approbation

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés qu'il aurait constatés, et les a avisés qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

Les parties déclarent expressément que le présent acte est le reflet exact de leurs volontés et qu'il prévaut sur toutes conventions éventuelles antérieurement intervenues entre elles ayant le même objet et dont il s'écarterait dans les formulations, clauses et conditions.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 18 mars 2025.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Mons en date que dessus, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, Nous, notaire signons.

Pour expédition conforme