

N° rép :

2025/0576

Date :

16/05/2025

Conditions  
de vente  
uniformes  
Biddit  
-  
Droit  
d'écriture

50,00 €

« Camille DELVAUX - Notaire »

Société à Responsabilité Limitée

Rue Albert 1er, 39 – 7740 Pecq

TVA 0802.841.383 - RPM Mons-Charleroi, division Tournai

Tél. 069 55 71 00 – [camille.delvaux@belnot.be](mailto:camille.delvaux@belnot.be)

## CONDITIONS DE VENTE ONLINE BIDDIT

Dossier: CD/2240132 - Archives : 9166

### L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le seize mai.

Nous, Maître **Camille DELVAUX**, notaire à la résidence de Pecq, procédons à l'établissement des conditions de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous :

### À LA REQUÊTE ET EN PRÉSENCE DE :

(on omet)

Dénommée ci-après « le vendeur » ou « le propriétaire ».

### 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

En complément et/ou en dérogation des conditions générales de vente susmentionnées, les conditions suivantes sont convenues :

#### 1. Coordonnées de l'étude

Etude du Notaire Camille DELVAUX

Rue Albert 1er 39 - 7740 Pecq

Tél : 069 55 71 00 – email : [camille.delvaux@belnot.be](mailto:camille.delvaux@belnot.be)

Site web : [www.notaire-delvaux.be](http://www.notaire-delvaux.be)

#### 2. Description des biens

##### 1°- PREMIER LOT

##### Commune de CELLES- deuxième division - Pottes

1. Une parcelle de pâture, située Sèble, cadastrée d'après titre section C, numéro 172B, pour une superficie de vingt-trois ares (23a) et d'après extrait cadastral de moins d'un an **section C, numéro 172B P0000**, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé : dix-sept euros (€ 17,00)

2. Une parcelle de terrain agricole, située Sèble, cadastrée d'après titre section C, numéro 173, pour une superficie de quarante-huit ares quarante centiares (48a 40ca) et cadastrée d'après extrait cadastral de moins d'un an **section C, numéro 173 P0000**, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé : trente et un euros (€ 31,00)

SOIT UNE SUPERFICIE TOTALE DE SEPTANTE-ET-UN ARES QUARANTE CENTIARES (71a 40).

##### 2°- DEUXIEME LOT

##### Commune de CELLES- deuxième division - Pottes

3. Une parcelle de terrain agricole, située La Marlière, cadastrée d'après titre section C, numéro 82B, pour une superficie de soixante-deux ares septante centiares (62a 70ca). et cadastrée d'après extrait cadastral de moins d'un an **section C, numéro 82B P0000**, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé : quarante-neuf euros (€ 49,00)

4. Une parcelle de terrain agricole, située La Marlière, cadastrée d'après titre section C, numéro 82A P0000, pour une superficie de soixante-deux ares septante centiares (62a 70ca) et cadastrée d'après extrait cadastral de moins d'un an **section C, numéro 82C P0000**, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé : quarante-neuf euros (€ 49,00)

SOIT UNE SUPERFICIE TOTALE D'UN HECTARE VINGT-CINQ ARES QUARANTE CENTIARES (1ha 25a 40ca).

### **3°- TROISIEME LOT**

#### **Commune de CELLES- deuxième division - Pottes**

5. Une parcelle de terrain agricole, située Marlière, cadastrée d'après titre section C, numéro 14A, pour une superficie de quarante-neuf ares nonante centiares (49a 90ca) et d'après extrait cadastral de moins d'un an **section C, numéro 14A P0000**, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé : trente-six euros (€ 36,00)

6. Une parcelle de terrain agricole, située La Marlière, cadastrée d'après titre section C, numéro 15C, pour une superficie de vingt-sept ares quatre-vingts centiares (27a 80ca). et d'après extrait cadastral de moins d'un an **section C, numéro 15C P0000**, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé : vingt euros (€ 20,00)

7. Une parcelle de terrain agricole, située La Marlière, cadastrée d'après titre section C, numéro 15D, pour une superficie de vingt-sept ares quatre-vingts centiares (27a 80ca) et d'après extrait cadastral de moins d'un an **section C, numéro 15D P0000**, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé : vingt euros (€ 20,00)

SOIT UNE SUPERFICIE TOTALE D'UN HECTARE CINQ ARES CINQUANTE CENTIARES (1ha 05a 50ca).

### **4°- QUATRIEME LOT**

#### **Commune de CELLES- deuxième division - Pottes**

8. Une parcelle de terrain agricole, située La Marlière, cadastrée d'après titre section C, numéro 16A/2 P0000, pour une superficie de vingt-sept ares septante centiares (27a 70ca) et d'après extrait cadastral de moins d'un an **section C, numéro 16/02A P0000**, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé : dix-huit euros (€ 18,00)

9. Une parcelle de terrain agricole, située La Marlière, cadastrée d'après titre section C, numéro 16C/2 P0000, pour une superficie de cinquante-huit ares (58a) et d'après extrait cadastral de moins d'un an **section C, numéro 16/02C P0000**, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé : trente-cinq euros (€ 35,00)

10. Une parcelle de terrain agricole, située Champ de la Marlière, cadastré d'après titre comme partie de l'assiette de l'ancien ligne de chemin de fer n°87 Tournai-Amougies, pour une superficie de vingt-sept ares quarante-huit centiares (27a 48ca) et cadastrée d'après extrait cadastral de moins d'un an **section C, numéro 16/04 P0000**, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé : 0 (€ 0)

11. Une parcelle de terrain agricole, située La Marlière, cadastrée d'après titre section C, numéro 23C/2, pour une superficie de dix-neuf ares (19a) et cadastrée d'après extrait cadastral de moins d'un an **section C, numéro 23/02C P0000**, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé : douze euros (€ 12,00)

12. Une parcelle de terrain agricole, située Marlière, cadastrée d'après titre section C, numéro 24A, pour une superficie de vingt-huit ares cinquante centiares (28a 50ca) et cadastrée d'après extrait cadastral de moins d'un an **section C, numéro 24A P0000**, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé : seize euros (€ 16,00)

13. Une parcelle de terrain agricole, située Marlière, cadastrée d'après titre section C, numéro 25A, pour une superficie de sept ares (7a) et cadastrée d'après extrait cadastral de moins d'un an **section C, numéro 25A P0000**, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé : quatre euros (€ 4,00)

SOIT UNE SUPERFICIE TOTALE D'UN HECTARE SOIXANTE-SEPT ARES SOIXANTE-HUIT CENTIARES (1ha 67a 68ca).

*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**

*(on omet)*

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

### **3. Mise à prix**

- Pour le **premier lot**, la mise à prix s'élève à **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 EUR)**.

- Pour le **deuxième lot**, la mise à prix s'élève à **QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR)**.

- Pour le **troisième lot**, la mise à prix s'élève à **TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35.000,00 EUR)**.

- Pour le **quatrième lot**, la mise à prix s'élève à **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR)**.

### **4. Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à **mille cinq cents euros (€ 1.500,00)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille cinq cents euros (€ 1.500,00) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

### **5. Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du **début** des enchères est le **mercredi 25 juin 2025 à 11 heures**.

Le jour et l'heure de la **clôture** des enchères est le **jeudi 03 juillet 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.

### **6. 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 **mardi 08 juillet 2025 à 18 heures**.

À cette date et heure, l'acquéreur et le vendeur doivent être présents pour la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le notaire peut ajuster la date et l'heure de la signature du procès-verbal d'adjudication, tout en respectant le délai de dix jours ouvrables prévu à l'article 13 des conditions générales de vente ci-après.

### **7. Visites**

Les amateurs sont invités à se rendre directement sur place.

Le notaire se réserve le droit de modifier les modalités de visite dans l'intérêt de la vente ou en fonction des demandes spécifiques.

### **8. Publicité**

La publicité préalable à la vente sera faite au moins dans les cinq semaines qui précèdent le jour et l'heure du début des enchères sur les sites internet suivant : [www.biddit.be](http://www.biddit.be), [www.notaire.be/immo](http://www.notaire.be/immo), [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), et par des annonces publiées dans le journal « Le Sillon belge ».

- via le forfait Biddit habituel comprenant la publicité sur la plateforme Biddit ;

- sur internet (au moins sur immoweb.be) avec des plans et vues aériennes.

### **9. Transfert de propriété**

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

### **10. Jouissance - Occupation**

**Les biens vendus sous lot 1 et sous lot 2** sont actuellement occupés par *(on omet)*

, **au titre de bail à ferme** suivant convention de cession de bail sous signature privée du 24 janvier 2005 intervenu entre ses parents, les (*on omet*) et les propriétaires de l'époque, (*on omet*) avec effet au 1<sup>er</sup> février 2005 pour une nouvelle période d'occupation tel que prévu par l'article 4 de la loi sur le bail à ferme.

**Les biens vendus sous lot 3 et sous lot 4** sont actuellement occupés par (*on omet*) , **au titre de bail à ferme** suivant convention de cession de bail sous signature privée du 19 février 2005 intervenu entre eux et les propriétaires de l'époque, (*on omet*) avec effet au 19 février 2005 pour une nouvelle période d'occupation tel que prévu par l'article 4 de la loi sur le bail à ferme.

**Sous réserve des droits de préemption dont question ci-après**, l'acquéreur aura la jouissance du bien vendu par la perception des fermages, calculés au jour le jour, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque 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'acquéreur, revient au vendeur.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

L'indemnité d'arrière-engrais ou autres indemnités incombent, le cas échéant, à l'acquéreur.

**Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que, conformément à l'article 55 de la loi sur le bail à ferme (version région wallonne) :**

- **Si le bail à ferme a une date certaine antérieure à la vente du bien loué**, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail prévoit la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

- **Si le bail à ferme n'a pas date certaine antérieure à la vente** et si, le preneur occupant le bien loué depuis un an au moins, l'acquéreur peut mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 7, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété. Ce délai est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

#### **11. 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.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné ni par un droit de préemption, ni par un droit de préférence, ni d'origine légale ni d'origine conventionnelle **à l'exception de ce qui est dit ci-après.**

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il existe à propos des biens vendus, comme mentionné ci-dessus, un bail à ferme en faveur de :

- (*on omet*) en ce qui concerne les biens vendus sous lot 1 et sous lot 2 ;
- (*on omet*) en ce qui concerne les biens vendus sous lot 3 et sous lot 4.

**Conformément à l'article 48 §§ 2 et 4 de la loi sur le bail à ferme (version région wallonne), ce droit de préemption s'exercera comme suit :**

En cas de vente publique, l'officier instrumentant notifie au moins quinze jours à l'avance au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente en cas de vente publique physique ou, en cas de vente dématérialisée, le jour de début et de clôture des enchères.

Lorsqu'il a décidé d'emblée de renoncer à l'exercice de son droit, le preneur en informe l'officier instrumentant chargé de procéder à la vente au plus tard avant le début des enchères.

En cas de vente dématérialisée, pour autant que le preneur n'ait pas renoncé à son droit de préemption avant la fin des enchères, l'officier instrumentant procède à l'adjudication sous condition suspensive du non exercice de ce droit.

Dans ce cas, le preneur dispose d'un délai de dix jours à dater de la notification d'un extrait de l'acte d'adjudication faite par l'officier instrumentant pour informer ce dernier de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur, selon l'article 57 de la loi sur le bail à ferme ou par acte de l'officier instrumentant.

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

### **12. Etat du bien - Vices**

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

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

Le notaire soussigné attire l'attention des acquéreurs sur l'article 1649 de l'ancien Code civil, qui stipule que l'action résultant des vices rédhibitoires n'a pas lieu dans les ventes par autorité de justice, et sur l'article 1684 de l'ancien Code civil, qui stipule que la rescision pour lésion de plus de sept douzièmes n'a pas lieu en toutes ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que d'autorité de justice.

### **13. Déchets - contenu**

Les acquéreurs sont expressément informés par le notaire que, en principe, le contenu n'est pas compris dans la vente et que les propriétaires doivent remettre le bien vide et propre.

Si les biens vendus ne sont pas entièrement vides au moment de la prise en possession par l'acquéreur, le retrait éventuel des biens mobiliers restants et des déchets devra être effectué à l'initiative de l'acquéreur, sans que le vendeur ou le notaire ne fournissent aucune garantie, mais sans que cette disposition porte atteinte à quelque droit que ce soit de l'acquéreur à l'égard des propriétaires éventuellement défaillants, sans préjudice des droits que des tiers peuvent faire valoir sur les biens meubles présents.

### **14. 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'acquéreur, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

### **15. Mitoyennetés**

L'acquéreur acceptera le bien avec tous les droits et obligations liés aux éventuels murs mitoyens, haies ou autres clôtures avec les propriétés avoisinantes

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

### **16. Servitudes**

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

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes **sous réserve de ce qui est dit ci-dessous.**

Le titre de propriété relatif à la parcelle cadastrée section C, numéro 16/04, à savoir l'acte du Comité d'acquisition de Mons du 24 mai 1982, dont question dans l'origine de propriété, stipule textuellement ce qui suit :

« Servitude

*Il est rappelé qu'il existe dans le bien acquis un chemin d'une superficie de six ares quatre-vingt-cinq centiares cinquante-six décimètres carrés (06a85ca56dm<sup>2</sup>) tel que teint en brun au plan susvanté.*

*Ce chemin constitue une servitude de passage gratuite réelle et perpétuelle dont les acquéreurs déclarent avoir parfaitement connaissance. Ceux-ci s'engagent expressément tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers et ayants cause à ne pas empêcher ou simplement gêner de quelque manière que ce soit l'utilisation de ce chemin dont l'entretien sera assuré par les usagers dudit chemin.*

*Tout acte ultérieur de mutation du bien présentement acquis devra obligatoirement mentionner l'existence de la susdite servitude. »*

Le titre de propriété relatif à la parcelle cadastrée section C, numéro 172B, à savoir l'acte reçu par le notaire José Delmée, à Celles, le 24 octobre 1964, dont question dans l'origine de propriété, stipule textuellement ce qui suit :

« *Les acquéreurs ayant accès à la route pour la défructuation du bien ci-dessus par une parcelle de terre voisine leur appartenant, ne pourront plus faire usage du passage existant sur le bien voisin, vendu ce jour à Monsieur (on omet).* »

L'acquéreur 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.

**17. Dégâts du sol ou du sous-sol**

L'acquéreur 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'acquéreur devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

**18. Actions en garantie**

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

**19. Dispositions administratives**

**URBANISME**

Prescriptions urbanistiques

**INFORMATION GENERALE**

a. Sans décharger pour autant le vendeur conformément à ses obligations en matière d'urbanisme reprises notamment ci-dessous, l'acquéreur est informé de l'opportunité de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 ;

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'informations, disponibles.

b. Les parties se déclarent informées du fait que chaque immeuble en Région wallonne est régi par des dispositions ressortissant du droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- le Code wallon du Développement Territorial et son arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 (CoDT) ;
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

c. Le notaire attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

#### **LETTRE DE LA COMMUNE ET INFORMATIONS**

Le courrier de la commune de Celles adressé au notaire soussigné, en date du 13 mars 2025, stipule textuellement ce qui suit :

« Maître,

*En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 20/02/2025 relative à plusieurs bien sis :*

° Lieu-dit "La Marlière" à 7760 Pottes cadastré 2e division, CELLES 2 DIV/POTTES/, section C n°14A- 15C- 15D- 16/2A- 16/2C- 16/4- 23/2C- 24A- 25A- 82B et 82C ;

° Lieu-dit "Sèble" à 7760 Pottes , cadastré 2e division, CELLES 2 DIV/POTTES/, section C n° 172B et 173 ;

*et appartenant au propriétaire ci-dessous :*

° (on omet)

*nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :*

*Les biens cadastrés C n°16/2A- 16/2C- 16/4- 23/2C- 24A- 25A- 172B et 173 sont situés en **zone agricole** du Plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par A.R. du 24.07.1981 ;*

*Les biens cadastrés C n°14A- 15C- 15D- 82B et 82C sont situés en **zone agricole d'intérêt paysager** du Plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par A.R. du 24.07.1981 ;*

*Les biens sont situées dans une **zone de contraintes karstiques faibles** (Atlas du karst : Calcaire du Carbonifère sous couverture) au sens de l'article D.IV.57, 3° ;*

*Les biens cadastrés C n°14A- 15C- 15D- 82B- 82C-172B et 173 sont situés dans un **périmètre d'intérêt paysager inscrit à l'inventaire de l'ADESA** ;*

*Le bien cadastré C n°14A est situé en zone d'aléa d'inondation **faible** au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ;*

*Les biens cadastrés C n°14A et 15C sont situés en zone d'aléa d'inondation **moyen** au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ;*

*Les biens cadastrés C n°14A et 15C sont concernés par la **Wateringue de Pottes-Escanaffles**;*

*Le bien cadastré C n°15D est concerné par un **axe de ruissellement faible** au vu de la carte d'inondation par ruissellement;*

*Les biens cadastrés C n° 14A et 15D sont concernés par un **axe de ruissellement moyen** au vu de la carte d'inondation par ruissellement;*

*Les biens cadastrés C n°14A et 15C sont longés par un cours d'eau de deuxième catégorie repris à l'Atlas des Cours d'eau Non Navigables (CENN) nommé le **Rieu du Rejet de Sèble** ;*

*Les biens cadastrés C n°14A- 15D et 16/2C sont longés par un cours d'eau de deuxième catégorie repris à l'Atlas des Cours d'eau Non Navigables (CENN) nommé le **Rieu du Bois Cahu**;*

*Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 ;*

*Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation ou de permis de lotir ;*

*Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique ;*

*Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucune déclaration de classe 3 ;*

*Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis unique ou de permis d'environnement ;*

*Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir ;*

*Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 ;*

*Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1 ;*

*Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal.*

*En ce qui concerne les autres renseignements sollicités, il nous semble pouvoir y répondre par la négative. ».*

Une copie de ce courrier peut être consultée sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be) et sera transmise à l'acquéreur après paiement complet du prix.

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code wallon du développement territorial (ci-après « CoDT »), le vendeur déclare sur la base de la lettre de la commune dont mention ci-dessus ainsi que sur base de la recherche effectuée sur le géoportail wallon en date du 20 février 2025, que :

**1. Aménagement du territoire**

- le bien se trouve en zone agricole au plan de secteur ;
- le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux et communaux d'urbanisme suivant(s) ;
- le bien n'est pas visé par un schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un projet de schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme.

**2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**

- le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption arrêté par le Gouvernement wallon ;
- le bien n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13;
- le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
- le bien n'est pas soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ni d'une surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

**3. Protection du patrimoine**

- le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine ;
- le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;
- le bien n'est pas visé par une procédure de classement ou classé ;
- le bien n'est pas situé dans une zone de protection ;
- le bien n'est pas visé à la carte archéologique ;
- le bien n'est pas repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région.

**4. Zones à risque**

- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;
- conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau/par ruissellement **à l'exception**

**des parcelles dont il est question dans la lettre de la Commune de Celles dont question ci-dessus.** Le fait que le bien ne figure pas dans une telle zone d'aléa d'inondation (au sens large) n'entraîne pas une garantie du vendeur ou du notaire sur l'inexistence d'un potentiel risque d'une future inondation à cet endroit.

6. Patrimoine naturel

Le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

7. Permis et autorisations

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n°2 en vigueur ;

- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à une déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...) ;

- le bien ne fait l'objet d'aucun permis de lotir ou permis d'urbanisation ;

- le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme (ou permis d'urbanisme de constructions groupées) ;

- le bien ne fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2.

**SITUATION EXISTANTE**

Sur interpellation du notaire, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété,

Le vendeur garantit :

- qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1,

- qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé

- et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté **à usage de terre agricole**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, al. 1<sup>er</sup> à 3, et le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4, al. 4.

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur. Son attention est attirée sur la nécessité de vérifier en cas de travaux réalisés sur le bien, la présence de conduites ou de canalisations souterraines (eau, gaz, électricité). Cette vérification peut se faire via le site internet du CICC.

**OBSERVATOIRE FONCIER**

Le notaire a l'obligation de notifier à l'observatoire foncier wallon les ventes (ainsi que d'autres opérations) portant sur tout ou partie des biens immobiliers agricoles, c'est-à-dire des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et des biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC, comme prévu dans le Code wallon de l'Agriculture.

Le bien vendu est situé en zone agricole au plan de secteur et est déclaré dans le SIGeC.

Le bien cédé étant un bien immobilier agricole, le notaire instrumentant procèdera à la notification de la présente cession à l'Observatoire foncier.

#### **DROIT DE PRÉEMPTION - AUTORISATION**

Le bien, objet de la présente vente, n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal et ne fait pas l'objet d'un droit de préemption octroyé à la Direction de l'Aménagement Foncier Rural (Département de la Ruralité et des Cours d'Eau au sein de la Direction Générale Opérationnelle de Wallonie) en vertu des articles D.353 et suivants du Code Wallon de l'Agriculture.

#### **POINT DE CONTACT FÉDÉRAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES (CICC)**

Le notaire rappelle la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

#### **PERMIS D'ENVIRONNEMENT**

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

#### **ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUÉS**

##### *A. Information disponible*

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 13 mai 2025 (l'extrait doit dater de moins de 1 an), énonce ce qui suit:

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

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

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

Le notaire informe les acquéreurs du contenu du ou des extrait(s) conforme(s). Celui-ci était/est consultable sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

##### *B. Déclaration de non-titularité des obligations*

Le vendeur confirme, au besoin, 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 dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

##### *C. Information circonstanciée*

Le vendeur déclare, sans qu'on exige de lui des investigations préalables :

- qu'il n'a personnellement pas exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et qu'il n'a pas abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme dont question ci-dessus.

#### **20. Impôts**

L'acquéreur 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.

#### **21. Absence de condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire**

Cette vente **ne sera pas réalisée** sous la condition suspensive d'obtenir un crédit (hypothécaire).

## **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'acquéreur, 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'acquéreur, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'acquéreur ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

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

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

### **Système 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 adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

#### **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 ;

- retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

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

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

#### **Mise à prix et prime**

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1%) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement 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'acquéreur**

**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'acquéreur. Si cette dernière n'est pas prévue, l'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur. 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'acquéreur (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'acquéreur, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

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

#### **Déclaration de command**

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

### **Caution**

Article 22. Tout enchérisseur ou acquéreur est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée 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'acquéreur, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'acquéreur, 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'acquéreur seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

### **Prix**

Article 24. L'acquéreur 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'acquéreur.

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

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

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

### **Frais (Région flamande)**

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'acquéreur sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- vingt-sept pour cent (27,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule dix pour cent (21,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;
- dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;
- dix-huit virgule trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;
- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00) ;
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;
- seize virgule trente-cinq pour cent (16,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;
- quinze virgule nonante-cinq pour cent (15,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;

- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;
- quinze virgule trente-cinq pour cent (15,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) ;
- quinze virgule zéro cinq pour cent (15,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) ;
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;
- treize virgule nonante pour cent (13,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), 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 trente-cinq pour cent (13,35%), 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 vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 vingt pour cent (13,20%), 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 zéro cinq pour cent (13,05%), 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 pour cent (13,00%), 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) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), 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) ;
- douze virgule quatre-vingts pour cent (12,80%), 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) ;
- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), 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 quarante-cinq pour cent (12,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule quarante pour cent (12,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule trente-cinq pour cent (12,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

#### **Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

**Article 25.** Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'acquéreur sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);

- 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) ;

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) ;

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) ;

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois 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).

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

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'acquéreur 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.

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

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

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

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

### **Compensation**

Article 26. L'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur, 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'acquéreur défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'acquéreur défaillant.

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu de plein droit, sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le

vendeur aura fait connaître à l'acquéreur sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'acquéreur 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'acquéreur, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'acquéreur défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignait 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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur 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 à la masse.

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.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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 acquéreur 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'acquéreur** : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- **Le bien** : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente.
- **La vente online** : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- **La vente** : la convention conclue entre le vendeur et l'acquéreur.
- **L'offre online/l'enchère online** : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- **L'enchère manuelle** : l'enchère émise ponctuellement.
- **L'enchère automatique** : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- **L'offrant** : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- **La mise à prix** : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- **L'enchère minimum** : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles

correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

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

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

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

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

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

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

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

Conformément à la loi sur les hypothèques, le notaire instrumentant authentifie les données concernant les parties au présent acte au vu des documents officiels requis par la loi.

#### **Capacité des parties**

Toutes les parties déclarent qu'elles ont la capacité juridique et donc:

- ne nécessite pas l'assistance d'un administrateur, d'un conseiller juridique ou d'un séquestre;

- ne sont pas soumis à l'application de la loi sur le règlement collectif des dettes;

- ne pas être en état de faillite, d'insolvabilité apparente ou d'incapacité, ni avoir été administrateur ou gérant dans une société en faillite appliquant l'article 3 bis § 1 de l'arrêté royal du 24 octobre 1934;

- ne sont pas soumis à l'application de la loi sur la continuité des entreprises;

et, d'une manière générale, d'être pleinement compétent pour accomplir les actes énoncés dans le présent acte.

#### **Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Droit de cinquante euros (€ 50,00), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

#### **DONT PROCES-VERBAL,**

Fait et passé à Pecq, en l'étude. A la date indiquée ci-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, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.