

## **DESCRIPTION DU BIEN**

### **VILLE DE NAMUR, première division**

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin, sise rue d'Arquet numéro 40, cadastrée d'après titre, section B numéro 52/Y pour une contenance de un are cinquante centiares (1 a 50 ca), et suivant extrait de matrice cadastrale récent, section B numéro 0052YP0000 pour la même contenance.

Revenu cadastral : cinq cent septante-cinq euros (575,00 €).

Ci-après désignée « **LE BIEN** ».

Nous avons, conformément aux articles Code judiciaire, dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la **vente online sur biddit.be** du bien ci-avant décrit.

Compte tenu du caractère judiciaire de la présente vente, il y a lieu de considérer que les obligations mises à charge du vendeur par les clauses et conditions reprises ci-dessous ne peuvent faire l'objet d'un quelconque recours de la part de l'adjudicataire contre la partie requérante qui ne se substituera en rien aux obligations du vendeur.

Il en est ainsi, notamment, à titre exemplatif et nullement limitatif, des obligations, déclarations ou engagements résultant des articles relatifs :

- à la garantie des vices cachés ;
- à la garantie de mitoyenneté ou de non-mitoyenneté ;
- à la garantie quant aux servitudes et analyse du titre de propriété
- à la déclaration quant à l'existence d'un contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou d'un réservoir de combustible ;
- à la déclaration quant à la renonciation à d'éventuelles indemnités dues à raison de dommages ou pollution du sol ;
- à l'action et garantie en application de l'article 1792 du Code civil ;
- à l'obligation du vendeur en sa qualité de gardien du bien entre l'adjudication et l'entrée en jouissance de l'adjudicataire.

Le bénéfice des garanties et recours instauré au profit du vendeur par l'article 28 des conditions générales (exécution forcée, résolution et revente sur folle enchère) est transféré à la partie requérante.

\*  
\* \*

<b>TITRE DEUX : CONDITIONS SPECIALES</b>
--

### **Description du bien**

La désignation du bien mis en vente est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales. Ces dernières ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement, et ne font pas la convention des parties.

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 meubles ne sont pas compris dans la vente.

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.

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

#### **Visites**

Les visites seront organisées par l'étude selon des modalités qui seront fixées directement avec les amateurs.

#### **Séance d'information – lecture du cahier des charges**

Une séance d'information visant à permettre au notaire Frédéric MAGNUS de répondre aux questions des amateurs ainsi qu'à commenter le contenu du présent cahier des charges est fixée au vendredi 30 octobre 2020 à 17 heures en l'étude.

La participation des amateurs à cette séance n'est pas obligatoire, mais est vivement recommandée.

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à septante-cinq mille euros (75.000,00 €).

#### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

#### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le dimanche 1<sup>er</sup> novembre 2020 à midi.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le lundi 9 novembre 2020 à midi, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

#### **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le jeudi 12 novembre 2020 à 17 heures.

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Jouissance – Occupation**

Le bien est actuellement 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.

#### **Jouissance – Délaissement**

L'adjudicataire en aura la jouissance à partir du paiement de l'intégralité du prix de vente, des frais et des éventuels intérêts de retard, par la prise de possession réelle et personnelle.

S'il devait s'avérer que l'immeuble est occupé, tout occupant sera sans droit quelconque dans le bien vendu six semaines à compter de la date où l'adjudication sera définitive.

A l'échéance dudit délai, il appartiendra aux occupants de délaisser le bien et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire à peine d'y être contraints par le premier huissier à ce requis, avec l'aide au besoin de la force publique, sur simple production par l'adjudicataire de la grosse du procès-verbal d'adjudication définitive.

#### **Droit de préemption – Droit de préférence**

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

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

#### **Etat du bien – Vices**

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

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

#### **Limites – Contenance**

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

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

#### **Mitoyennetés**

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

#### **Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues 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 ne pas avoir connaissance de servitude à l'exception de celles reprises dans le titre prévauté.

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.

#### **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 et constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 du Code civil.

### **Copropriété**

Pas d'application sur cette vente.

### **Dispositions administratives**

#### *Prescriptions urbanistiques*

#### Information circonstanciée

Le notaire soussigné a écrit à la Ville de Namur en date du 30 juin 2020 pour solliciter les renseignements prévus par les articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT.

En date du 27 juillet 2020, la Ville de Namur nous a adressé sa réponse reprenant les termes suivants :

« *Le bien repris ci-dessus est situé :*

*1° - dans un périmètre : /*

- *En zone d'habitat au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*
- *Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.*
- *Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977.*
- *Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.*
- *Le bien est situé en « Classe A minimum 35log/h » du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal ».*

#### Absence d'engagement du 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 du CoDT.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

#### Information générale

Il est en outre rappelé :

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

#### Destination du bien :

L'adjudicataire déclare avoir déjà pris ses renseignements auprès des Autorités compétentes en matière d'urbanisme aux fins de s'assurer que le bien vendu pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner.

#### Conformité du bien aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

L'adjudicataire déclare avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

Le Notaire soussigné rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- 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'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le Notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou Administration et/ou architecte, expert, et caetera ...).

#### Règlement général sur la protection de l'environnement

A l'aune des renseignements urbanistiques dont question précédemment, il apparaît que le bien :

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

#### *Zones inondables*

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances. Il ressort de la consultation par le notaire soussigné en date du 27 octobre 2018 sur le site <http://cartographie.wallonie.be>. de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvée par arrêté du Gouvernement Wallon que le bien ne se situe pas dans une zone à risque, au sens dudit article 129.

L'adjudicataire est informé de ce qu'en vertu dudit article, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie du bâtiment ou le contenu du bâtiment qui ont été construits plus de dix huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque, soit l'arrêté royal du vingt-huit février deux mil sept portant délimitation de zones à risques visées audit article précité.

#### *Observatoire Foncier Wallon*

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon 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 susmentionnés et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas, déclarent que le bien susmentionné n'est pas situé même en partie en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis

au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens susmentionnés.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

### **Droits de préemption**

L'article 358 du Code wallon de l'agriculture stipule qu'il existe un droit de préemption en ce qui concerne les « *biens immobiliers agricoles* » – c'est-à-dire « les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole au plan de secteur et les biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC » –, pour autant que ces biens se trouvent dans l'une des trois hypothèses suivantes :

1. lorsque le bien se situe dans une commune où un aménagement foncier rural est en cours en vertu du chapitre III du titre XI du C.W.A., et pour lequel l'acte d'aménagement foncier n'est pas encore passé ;
2. lorsque le bien se situe dans l'une des communes désignées par le Gouvernement comme étant susceptibles d'un aménagement foncier ;
3. ou lorsque le bien se situe dans l'une des zones expressément désignées par le Gouvernement pour une durée qu'il détermine.

La présente vente n'est pas visée par ledit article 358 du Code wallon de l'agriculture et n'est, en conséquence, soumise à l'exercice d'aucun droit de préemption ou de préférence, légale, décrétable ou conventionnelle

### **Environnement – gestion des sols pollués**

#### *Permis d'environnement*

Des renseignements et documents obtenus, il apparaît 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 aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

#### *Assainissement du sol*

L'adjudicataire déclare être informé par le notaire soussigné des prescriptions du décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, paru au Moniteur Belge du 22 mars 2018 (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019).

#### Etat du sol : information disponible – titularité

##### A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 29 juin 2020 énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu de cet extrait conforme, et ce avant l'adjudication du bien, et ce pour l'avoir reçu du notaire soussigné.

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

Aucune information n'a été communiquée au notaire soussigné ayant pour objet de désigner le vendeur en tant que *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> dudit décret.

##### C. Déclaration de destination non contractualisée

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'adjudicataire déclarera dans le procès-verbal d'adjudication l'affectation qu'il entend donner au bien.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état

du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire accepte expressément. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

#### **D. Information circonstanciée**

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur, d'une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur dans le sol ou le sous-sol du bien vendu et de toutes obligations pouvant résulter d'une législation ou réglementation en matière de pollution, d'assainissement ou de gestion des déchets.

#### **Primes**

##### *Informations destinées à l'adjudicataire*

Le notaire a informé l'adjudicataire 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.

#### **Autres polices administratives**

##### *Certificat de performance énergétique*

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20190508012890 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique CERTINERGIE SPRL à 4537 Verlaine, Rue Haute Voie 59 le 8 mai 2019.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : F ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 61.221 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 451.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci est remis par le vendeur à l'acquéreur.

##### *Contrôle de l'installation électrique*

Le vendeur déclare que l'objet de la présente liquidation judiciaire est une unité d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 7 mai 2019 dressé par CERTINERGIE SPRL il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Livre 1. Au terme d'un délai de dix-huit mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

Le requérant est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Le requérant conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. Le requérant reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Livre 1, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Livre 1, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. Le requérant reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

### *Dossier d'intervention ultérieure*

Les parties sont informées du contenu de l'Arrêté royal du 25 janvier 2001 qui impose que le maître de l'ouvrage, propriétaire, locataire ou autre, constitue un dossier d'intervention ultérieure, c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé, à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués au bien transmis, de manière à diminuer les risques d'accidents lors d'interventions ultérieures auxdits biens par d'autres entreprises.

Dans l'hypothèse où depuis le premier mai deux mille un, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé auraient été effectués, l'adjudicataire déclare faire son affaire personnelle de l'obtention dudit dossier ; étant entendu que le vendeur n'est pas en possession d'un dossier d'intervention ultérieure.

En cas de mutation ultérieure, l'adjudicataire sera tenu de remettre lui-même ce dossier.

### *Code wallon du logement – permis de location*

Le notaire soussigné rappelle les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998, et modifié à plusieurs reprises par la suite, et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13 bis à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et échevins pour les logements suivants :

1) les logements collectifs, c'est-à-dire les logements dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

2) les petits logements individuels, c'est-à-dire les logements individuels dont la surface habitable ne dépasse pas 28m<sup>2</sup> ; lorsque ces logements sont loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ; à moins, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions.

### *Périmètre de zone vulnérable*

Le notaire déclare informer les parties de la transposition partielle de la directive européenne concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, dont il résulte que doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par l'article D.IV.99 du CoDT, l'exposition du bien à un risque ou une contrainte visées à l'article D.IV.57 du CoDT.

Le requérant et vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien mis en vente soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » adoptés en application de l'article D.IV.57 du CoDT et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation, ...).

### **Situation hypothécaire**

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

### **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 supportera, dès le moment de son entrée en jouissance et, au plus tard, dès l'expiration du délai fixé pour le paiement du prix, les impôts, taxes et contributions généralement quelconques auxquels les biens sont soumis, en ce compris les éventuelles redevances d'égout ou de voirie qui resteraient dues pour l'avenir, sauf son recours contre les occupants éventuels si ceux-ci en sont légalement ou conventionnellement tenus, sans intervention du vendeur en ce cas.

L'adjudicataire aura à verser en l'étude du notaire, en même temps que son prix, la quote-part, calculée de manière forfaitaire, lui incombant dans le précompte immobilier et l'éventuelle taxe d'habitation ou de séjour de l'année en cours.

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.

#### **Panneaux publicitaires – Citernes et réservoirs**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, n'existe concernant les biens, et qu'aucun panneau publicitaire n'y est apposé, dans le cadre d'un contrat de location.

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

#### **Adjudicataire commun en bien**

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale devra faire en sorte que son conjoint soit également, ou dûment représenté, à l'occasion du procès-verbal d'adjudication définitive, dès lors que l'acquisition de droits réels immobiliers au nom et pour le compte du patrimoine commun nécessite le consentement des deux époux conformément au principe de la gestion conjointe contenu à l'article 1418 du Code civil.

#### **Porte-fort**

L'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec la personne pour laquelle il s'est porté fort de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que la ratification de cette personne ni aucune autre raison puissent l'en décharger.

#### **Election de command**

L'adjudicataire sera censé avoir agi pour lui ou pour un command, dont il aurait en ce cas à faire élection en la forme authentique, dans le délai et conformément aux dispositions prévues par le Code des droits d'enregistrement pour bénéficier de

l'exemption fiscale, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec le command de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que l'acceptation du command puisse l'en décharger.

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

La vente ne pourra se réaliser moyennant la condition suspensive d'obtention d'un financement dans le chef de l'adjudicataire.

## **TITRE TROIS : CONDITIONS GENERALES**

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.

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

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

### **Refus de signer le PV d'adjudication**

Article 14.

Si un enchérisseur retenu par le notaire et dont offre a été acceptée par le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2500 € (deux mille cinq cent euros).

L'enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, pourra prétendre de plein droit et sans mise en demeure, à une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) si le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire.

### **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 adjudgé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

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

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

### **Subrogation légale**

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° 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 conditions spéciales et 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 877 du C.civ.).

## **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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**

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) du prix. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, **dans les cinq jours de l'adjudication définitive**. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50 %). Elle est égale à :

- vingt virgule quatre-vingts pour cent (20,80%), 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 trente pour cent (19,30%), 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-cinq pour cent (17,55%), 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 pour cent (17,00%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 quinze pour cent (16,15%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 trente-cinq pour cent (15,35%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) 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 trente pour cent (14,30%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 pour cent (14,00%), 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 nonante pour cent (13,90%) 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 septante pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 soixante pour cent (13,60%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 trente-cinq pour cent (13,35%) 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 trente pour cent (13,30%) 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 quinze pour cent (13,15%) 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 pour cent (13,00%) 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 quatre-vingts pour cent (12,80%) 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 septante-cinq pour cent (12,75%) 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 septante pour cent (12,70%), 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.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

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

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

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

### **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 de plein droit, 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.

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 habilitante 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.

### **Article 314 du Code pénal**

Article 31. Conformément à l'article 314 du Code pénal, le notaire soussigné rappelle la sanction pénale qui suit :

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

## **TITRE QUATRE : LES DEFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'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. Cela a pour conséquence :
  - A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.
  - B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.

C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.

D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les enchérisseurs ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.

- 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.

## **TITRE CINQ : DISPOSITIONS FINALES**

### **DELEGATION DU PRIX-PURGE-LIBERATION**

La vente emporte de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaire ou privilégiés inscrits valablement appelés à l'adjudication. Elle opère la purge, les droits des créanciers étant par l'effet de l'adjudication reportés sur le prix.

Conformément à l'article 1641 du Code Judiciaire, l'adjudicataire peut valablement se libérer soit au notaire soussigné soit à la Caisse de dépôts et consignations.

### **RÉDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT**

L'adjudicataire sera informé des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53 du Code des droits d'enregistrement.

L'adjudicataire déclarera dans le procès-verbal d'adjudication s'il sollicite ou non le bénéfice de cette réduction en matière de droits d'enregistrement.

### **ABATTEMENT AU NIVEAU DES DROITS D'ENREGISTREMENT**

L'adjudicataire sera informé des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

L'adjudicataire déclarera dans le procès-verbal d'adjudication s'il sollicite ou non le bénéfice de l'abattement en matière de droits d'enregistrement.

### **RÉPRESSION D'UNE DISSIMULATION SUR LE PRIX OU LES CHARGES**

Le notaire instrumentant donnera lecture de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éhulé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».

### **CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ**

Le Notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants au présent acte au vu des documents prescrits par la loi.

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article 11 de la loi organique sur le notariat, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants, tels que mentionnés aux présentes au vu de leur carte d'identité et/ou leur livret de mariage et déclare que les comparants au présent acte sont les personnes dont l'identité figure ci-dessus.