



SOCIÉTÉ
NOTARIALE
GHIGNY
& ASSOCIÉS

Répertoire numéro :
Dossier numéro : 16666

Droit d'écriture
50,00 euros

CAHIER DES CHARGES VENTE EN LIGNE BIDDIT
Immeuble à Sombreffe Chaussée de Charleroi 96

L'an deux mille dix-neuf
Le premier octobre

Devant Jean-François GHIGNY, Notaire Associé à la résidence de Fleurus, exerçant sa fonction dans la société civile à forme de SPRL « Société Notariale Ghigny & Associés », ayant son siège à Fleurus, rue du Collège 26.

Premier feuillet double.

A LA REQUETE DE :

La société privée à responsabilité limitée [REDACTED] ayant son siège social à [REDACTED] numéro d'entreprise [REDACTED] assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro [REDACTED]

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean BOTERMANS, à Braine-l'Alleud, [REDACTED] publié à l'annexe du Moniteur Belge le [REDACTED] [REDACTED] dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Ici représentée par son gérant, Monsieur [REDACTED] né à [REDACTED] [REDACTED] le [REDACTED] domicilié à [REDACTED] nommé à cette fonction suivant l'acte constitutif de la société.

Ci-après dénommée « **le vendeur ou le requérant** », même s'il n'y en a qu'un.

La société [REDACTED] requièrent le Notaire soussigné, de dresser, le cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles aura lieu la vente publique en ligne du bien immeuble sis à Sombreffe (Tongrinne), Chaussée de Charleroi 96, ci-après plus amplement décrit :

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Désignation du bien

Commune de SOMBREFFE, deuxième division, TONGRINNE

Une maison de commerce avec dépendances, sur et avec terrain, sise **Chaussée de Charleroi numéro 96**, cadastrée, d'après titre et extrait de matrice cadastrale récent section C, numéro 214D P0000, d'une superficie de vingt et un are nonante-neuf centiares (21a 99ca).

Revenu cadastral non indexé : mille sept cent cinquante-deux euros (1.752 €).

Tel que décrit suivant titre comme suit :

« L'Ensemble commercial dénommé « Le Quincy » et « L'Octroy » sur et avec terrain comprenant d'après titre un immeuble, garage à l'arrière et toutes autres dépendances, sis chaussée de Charleroi 96 (et portant le numéro 56 dans le titre) cadastré selon titres :

- *section numéro 214B pour une contenance de 12 ares 04 centiares et ;*
- *section C/1 sans numéro pour une contenance de 6 ares 96 centiares. ».*

Rappel de plan :

Tel que partie du bien figure sous teinte rouge, le numéro 1, au plan numéro F.G.9.29.1891.E1b/BRA.680.329 vu et présenté par Monsieur Z. Kral, en date du 1^{er} avril 1991, plan dont un exemplaire est resté annexé à l'acte du 28 septembre 1995 reçu par

Monsieur Jacques BODSON, commissaire adjoint intérimaire au comité d'acquisition d'immeuble de Namur.

Origine de propriété

Précédemment le bien appartenait à Monsieur [REDACTED] pour avoir acquis :

- partie de la REGION WALLONNE, Ministère Wallon de l'Équipement et des Transports, propriétaire trentenaire, aux termes d'un acte reçu par Jacques BODSON, Commissaire adjoint intérimaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Namur, le [REDACTED] transcrit aux bureaux des hypothèques à Namur, le 25 octobre suivant, volume 12.306, numéro 20.
- partie des consorts [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par le notaire Henri-M. MATTOT, à Dinant, le [REDACTED] transcrit.

Monsieur [REDACTED] a vendu l'ensemble à la société privée à responsabilité limitée [REDACTED] [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean BOTERMANS, à Braine-l'Alleud, à l'intervention du notaire Maximilien CHARPENTIER, à Sombreffe, le **29 janvier 2019** transcrit au bureau Sécurité juridique de Namur, sous les références [REDACTED] [REDACTED]

Coordonnées de l'étude

Etude des notaires Jean-François GHIGNY & Caroline COUNET, notaires associés de résidence à 6220 Fleurus, rue du Collège 26.
Téléphone : 071/81.10.43 – mail : etude@notaireghigny.be

Mise à prix

Le notaire instrumentant doit fixer une mise à prix, le cas échéant après avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de la vente et annoncée dans la publicité.

Pour la présente vente, la mise à prix est fixée à TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000€).

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

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à deux mille cinq cents euros (2.500€).

Cela signifie qu'une enchère de minimum de deux mille cinq cents euros (2.500€) 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 fixée le mardi **19 novembre 2019 à 13 heures.**
Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi **27 novembre 2019 à 13 heures,** 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, dans un délai maximum de 10 jours à dater de la fin des enchères, à savoir le **5 décembre 2019 à 17h00,** en l'étude du notaire soussigné.

Le notaire soussigné se réserve le droit de modifier la date et/ou l'heure de la signature du procès-verbal d'adjudication; l'adjudicataire, ainsi que le vendeur, seront personnellement tenus informés de toutes modifications à ce sujet.

Visites

Le bien pourra être visité, sans rendez-vous, par les candidats-acquéreurs chaque mercredi après-midi, et ce à partir du 7 octobre 2019 jusqu'au 26 novembre 2019.

Les visites seront organisées sur rendez-vous par Madame Catherine VREBOS (Société Ad Valoris), joignable au 0496/81.55.92.

Pour d'éventuelles expertises immobilières, des visites peuvent être prévues en dehors les plages horaires fixées sur simple demande.

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

Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien à dater de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Jouissance-Occupation

Le bien est actuellement loué en vertu d'un bail commercial daté du 25 octobre 2016 (fin le 31 octobre 2025) pour un loyer de trois mille euros (3000€) par mois.

L'activité qui y est exercée est de l'ordre de l'évènementiel, à savoir discothèque-club libertin.

Une copie du bail est mise à la disposition de tout amateur qui souhaiterait en prendre connaissance.

L'adjudicataire sera tenu de respecter les droits et obligations découlant du bail et devra respecter la législation en vigueur en matière de bail s'il souhaite y mettre fin.

Egalement, il devra avertir le locataire qu'il est devenu propriétaire du bien et lui renseigner sur quel compte les loyers devront lui être versés.

Le vendeur déclare qu'aucune garantie locative n'a été versée contrairement à ce qui est stipulé dans le bail commercial.

La répartition de la quote-part du loyer du mois en cours se fera au prorata journalier à dater de la signature du procès-verbal d'adjudication.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

En outre, le vendeur et le locataire précise qu'un accord peut être trouvé avec l'adjudicataire qui souhaiterait occuper le bien avant la fin de bail.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Droit de préemption – Droit de préférence

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.

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 n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, **à l'exception de ce qui est textuellement repris au titre de propriété, étant un acte reçu par le notaire Jean BOTERMANS, à Braine-l'Alleud, à l'intervention du notaire Maximilien CHARPENTIER, à Sombreffe, le [REDACTED]**

« Le vendeur déclare que son titre de propriété, étant l'acte reçu par Jacques Bodson, Commissaire adjoint intérimaire au Comité d'acquisition d'immeuble de Namur, le 28 septembre 1995 contient les stipulations suivantes :

Création d'une servitude au profit de Belgacom

Une servitude au profit de la Société Belgacom, circonscription de Charleroi, rue de la Science, numéro 4 à 6000 Charleroi grève le bien dont question dans le présent acte à savoir :

Le propriétaire du terrain concède gratuitement, en faveur de Belgacom, une servitude perpétuelle et continue, en vue de lui permettre d'accéder aux installations nécessaires à la réalisation de son objet social, installations posées antérieurement à la conclusion du présent acte de vente. Belgacom, en tant que titulaire de la servitude, aura un droit d'accès permanent à ses installations, qu'elle pourra compléter, déplacer et entretenir.

De même, Belgacom prendra toutes dispositions en vue de remettre les lieux dans leur état primitif, ceci dans un délai raisonnable.

Le propriétaire aura pour obligation de faire état de la servitude et de la présente convention dans tout acte officiel qu'il serait amené à conclure (cession, donation, vente,...).

Sur le tracé de la servitude, le propriétaire ne pourra entreprendre des travaux de construction de terrassement sans avoir, au préalable, pris l'avis de Belgacom. »

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur découlant des stipulations ci-avant reproduites, sans recours contre eux, et ce pour autant qu'elles soient encore d'application.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Dispositions administratives

1. Prescriptions urbanistiques :

Information circonstanciée :

Le certificat d'urbanisme numéro 1 (Art. D.IV.1, D.IV.30, D.IV.52 et D.IV.97) offre à l'acquéreur la possibilité de disposer dans un délai de **30 jours** (à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune), d'une information relative au statut urbanistique du bien ;

Conformément aux dispositions contenues dans le CoDT, le notaire Jean BOTERMANS, à Braine-l'Alleud, a demandé à l'administration communale de Sombreffe, de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de l'administration communale de Sombreffe, datée du 24 juin 2019, stipule littéralement ce qui suit :

« *Le bien en cause :*

- *est situé 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;*
- *est situé en zone d'habitat résidentiel en milieu rural urbain au schéma de développement communal d'application depuis le 21.08.2006;*
- *est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :*
 - o *guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;*
 - o *guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité;*
- *n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977*
- *n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;*
- *n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique;*
- *a fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivants délivrés après le 1^{er} janvier 1977 :*
 - o *PU : refus en date du 30/04/1974 portant les références 2/74 par [REDACTED] pour la restauration,*
 - o *PU : en date du 13/11/1974 portant les références 6/74 par [REDACTED] pour la construction d'un commerce,*
 - o *PU : refus en date du 17/12/1975 portant les références 8/75 par [REDACTED] pour la transformation et un appartement,*
 - o *PU : en date du 15/3/1976 portant les références 2/76 par [REDACTED] pour la transformation et un appartement,*
 - o *PU : en date du 22/10/2014 portant les références 2014/087 par [REDACTED] pour une enseigne,*
 - o *PU : refus en date du 5/4/2017 portant les références 2017/011 par [REDACTED] aménagement parking,*

- o PU : en date du 24/01/2018 portant les références 2018/004 par [REDACTED] pour l'habillage en bois de clôture en béton;
- n'est pas situé dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local n°1 de Ligny délivré le 6 mai 1985;
- n'est pas situé dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local n°2 modificatif de Ligny délivré le 7 juillet 1994;
- n'est pas situé dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local dit « du centre de Sombreffe »;
- **a fait l'objet du permis d'environnement de Classe 3 (validité 10 ans) – PE : en date du 7/9/2016 par [REDACTED] pour un club privé maximum 100 personnes (2016/21);**
- n'a pas fait l'objet d'un permis de location;
- ne fait pas l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité;
- n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation;
- n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté;
- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine;
- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine;
- n'est pas situé à proximité d'un cours d'eau;
- est situé dans une zone à risque très faible, au vu de la carte de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique de la Sambre adopté par le Gouvernement wallon le 19 décembre 2013;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde;
- n'est pas classé;
- n'est pas soumis provisoirement aux effets du classement;
- ne figure pas sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel en application du Code wallon du Patrimoine;
- n'est pas situé dans une zone de protection;
- n'est pas repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine;
- ne relève pas du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région;
- n'est pas repris à l'inventaire communal;
- n'est pas visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projetés impliquent une modification de la structure portante d'un bâtiment antérieur au XX^e siècle;
- n'est pas visé à la carte archéologique en application du Code wallon du Patrimoine;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un site ni d'un territoire Natura 2000;
- ne comporte pas d'arbres et de haies remarquables répertoriés;
- n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société VIVAQUA;
- n'est pas situé à proximité des installations de transport de gaz de la société FLUXYS;
- est situé à proximité du réseau de distribution de gaz de l'IDEG;
- n'est pas traversé en aérien par une ligne à Haute tension d'ELIA;
- n'est pas situé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur, n'est pas situé dans une réserve domaniale ou agréée, une réserve forestière, il ne comporte pas de activité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique;
- n'est pas situé dans un des périmètres inclus dans la base de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués;
- est situé en zone de régime d'assainissement collectif dans le périmètre du PASH et n'est actuellement pas raccordable à l'égout;
- bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux;
- est situé le long de la voirie régionale, nous vous renvoyons auprès de l'Administration des Routes, régie de Spy route de Saussin, 37 à 5190 Spy, afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement ou un autre plan d'expropriation;

- *n'est pas bordé par un sentier repris à l'atlas des chemins;*
- *n'est pas situé dans le périmètre de remembrement;*
- *n'est pas situé dans la zone D définie par AGW du 27 mai 2004 relatif aux zones d'exposition au bruit de l'aéroport de Charleroi (couloir d'atterrissage);*
- *aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal. »*

Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessus. Les informations fournies par le vendeur sont communiquées sous la limite de sa connaissance des lieux. Le vendeur déclare ne pas disposer de connaissances techniques personnelles relatives à son statut.

▪ *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(bis).

Il ajoute que le bien ne recèle, de son propre fait, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

▪ *Cession de permis :*

Le présent acte emporte cession des permis, autorisations et déclarations éventuels relatifs au bien vendu.

▪ *Infractions urbanistiques :*

Le vendeur déclare qu'il n'a réalisé personnellement dans le bien aucun des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1°, 2° ou 7° du CoDT (bis).

Il déclare également qu'aucune infraction urbanistique ne lui a été notifiée ou communiquée et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

Enfin, le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il en est propriétaire et que pour la période antérieure il ne dispose pas de plus d'informations que celles reprises à son titre de propriété.

▪ *Information générale :*

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT(bis) (anciennement article 84 du CWATUP) ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

2. Environnement

▪ *Règlement général sur la protection de l'environnement*

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, 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, **à l'exception du permis d'environnement de Classe 3 (validité 10 ans) – PE : en date du 7/9/2016 par [REDACTED] pour un club privé maximum 100 personnes (2016/21);**
- 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 (bis). ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT(bis) (anciennement articles 175 et suivants du CWATUP) ;

- 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.
- Zone Seveso
Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans un périmètre "Seveso" ou dans un périmètre susceptible de limiter la délivrance d'autorisation administrative ou de permis d'urbanisme.

3. Etat du sol

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du **25 septembre 2019**, énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.* »

Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant 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. Déclaration de destination

Destination : Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage « commercial ».

Portée : Le cédant prend acte de cette déclaration.

D. Information circonstanciée

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

E. Exonération

Le cédant déclare qu'il 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 le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire 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.

Sous réserve de sa bonne foi, le cédant est dès lors exonéré vis-à-vis du cessionnaire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien donné.

Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le cédant serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

4. Citerne à mazout – Tank à gaz

L'adjudicataire déclare avoir été informé de la réglementation Wallonne prévoyant des obligations pour le contrôle des réservoirs à mazout d'une contenance de 3.000 litres et plus ou moins s'ils sont placés dans une zone de protection de captage d'eau potable.

Le vendeur déclare **qu'il n'existe pas** dans le bien vendu de citerne à mazout souterraine ou de surface d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

Le vendeur déclare que le bien ne comporte aucun un tank à gaz.

5. Panneaux publicitaires – panneaux photovoltaïques – panneaux solaires

Le bien vendu ne comporte pas de panneaux publicitaires, photovoltaïques ni solaires.

6. Dossier d'intervention ultérieur

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

Toutefois, le vendeur déclare avoir fait des aménagements intérieurs (décorations de toutes sortes, sanitaires, revêtements de sol,...) pour l'exploitation commerciale du bien vendu sans pouvoir être en mesure de remettre de documents quant à ce.

7. Installations électriques

Pas d'application.

8. Certificat de performance énergétique

Pas d'application.

9. Zones inondables par débordement de cours d'eau

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes est situé en zone inondable – **aléa très faible**- par débordement de cours d'eau, selon la cartographie de la Région Wallonne (www.geoportail.be).

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

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.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

Condition suspensive d'obtention d'un financement

L'adjudication ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

Intérêt de retard

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 est fixé sur base du taux d'intérêt légal en matière civile majoré de trois pour cent (3%).

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

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 autre :

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur);
- e) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication;
- f) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- g) 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 de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

Systeme d'enchères

Article 10. Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères uniques »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatisées »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le notaire.

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 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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue compare devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.

La clôture des enchères

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait 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.

Manquement de l'acheteur

Si l'acheteur 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 de deux mille cinq cent euros (2.500€), avec comme minimum la différence entre son enchère retenue et l'enchère inférieure suivante. Cette clause ne prive pas le vendeur du droit d'exiger de l'acheteur une indemnisation pour ses dommages réels.

Manquement du vendeur

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'acheteur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de deux mille cinq cent euros (2.500€) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. Cette clause ne prive pas l'acheteur du droit d'exiger du vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

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, à l'ouverture des enchères, 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.

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

Déclaration de command

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

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 (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil 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-vingt 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 cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule trente-cinq pour cent (13,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize 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-vingt 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 des frais dus ;
- 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 le conservateur des hypothèques de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

C. LES DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'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. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'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 5 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.

D. PROCURATION

Le vendeur, ci-après désigné par les termes « le mandant », constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

- Madame [REDACTED]
- Madame [REDACTED] collaboratrice des notaires Ghigny et Counet, à Fleurus, qui élit domicile en l'étude,
- Madame [REDACTED] collaboratrice des notaires Ghigny et Counet, à Fleurus, qui élit domicile en l'étude,
- Monsieur [REDACTED] collaborateur des notaires Ghigny et Counet, à Fleurus, qui élit domicile en l'étude.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire ».

Qui sont chargés, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal,

qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Signer l'acte de procès-verbal d'adjudication à intervenir ainsi que l'acte de quittance - mainlevée
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Attaché de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, former les masses, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 du Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire assujettis à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé à un prix minimum convenu dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

E. DISPOSITIONS FINALES

E.1. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et/ou siège social susindiqués.

E.2. Confirmation d'identité – Certification d'état civil

Le(s) notaire(s) certifie(nt) les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques, dont le numéro national est repris ci-avant, par le recours au registre national des personnes physiques, avec l'accord des intéressés qui le confirment.

E.3. Loi contenant organisation du notariat

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

E.4. Ombudsman

Le notaire instrumentant informe les signataires au présent document qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté sur le site : www.ombudsnotaire.be.

PROJET

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement et que par conséquent, elles marquent leur accord sur une lecture partielle du présent acte conformément aux dispositions légales en la matière.

DONT ACTE

Passé à Fleurus, en l'Etude, date que dessus.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, antérieurement aux présentes.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, la comparante l'a signé avec Nous, Notaire.