

REF : 10544MT
DROITS D'ECRITURE : **CENT EUROS**

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ
LE QUATORZE MARS

Devant Nous, Maître Philippe DUMON, notaire de résidence à Mouscron, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur saisie immobilière sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, en application de l'article 1582 du Code judiciaire à la requête de :

*

Ci-après dénommée « le saisissant/le requérant ».

*

CERTIFICATION DES IDENTITES

- a) Conformément au prescrit de la loi du 25 Ventôse XI contenant organisation du Notariat, le notaire certifie, aux vues de documents d'identité probants requis par la loi (registre national, carte d'identité), l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance et domicile des comparants, s'il ne les connaît pas personnellement.
- b) Conformément au prescrit de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus. Il mentionne également le numéro de registre national des comparants ou leur numéro d'identification dans le registre bis.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

EXPOSE PREALABLE – ELEMENTS DE PROCEDURE

*

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Notaire Philippe Dumon
Rue du Beau Site, 64
7700 Mouscron
www.notairephilippedumon.be

Description du bien

VILLE DE MOUSCRON – 2^{ème} DIVISION

Une maison avec dépendances et jardin, sur et avec terrain, sise **rue de Wattrelos, 82**, selon titre section C, numéro 6446/E3, pour une contenance de deux ares vingt centiares et selon matrice cadastrale récente **section C, numéro 0646E3P0000**, pour la même contenance.

Revenu cadastral non indexé : quatre cent soixante-sept euros (467,00 EUR)

La désignation cadastrale ci-dessus indiquée figure sur un extrait datant du 17 septembre 2024.

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

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente ou ci-dessus, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure. Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

Le bien prédécrit sera ci-après appelé « le bien ».

Origine de propriété

*

L'adjudicataire devra se contenter de la qualification du droit de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

Mise à prix

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

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros 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 mardi 12 août 2025 à quatorze heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 20 août 2025 à quatorze heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

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

Publicité

La publicité préalable aux ventes sera faite par des annonces publiées selon les méthodes définies dans la plateforme immobilière de FEDNOT (IPL reprenant immoweb-immovlan-site de l'étude-BIDDIT)-PAGE FACEBOOK-, conformément aux usages en pareille matière.

Accès aux biens

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs deux fois par semaine à compter du mois précédent le début des enchères, ainsi qu'à deux moments pendant la période d'enchères.

Le bien pourra être visité, sur rendez-vous, par les candidats-acquéreurs en prenant directement contact avec l'étude au 056/33.05.41.

Les visites seront organisées entre le 22 juillet 2025 et jusqu'au 11 août 2025 selon l'horaire suivant :

- Chaque mercredi entre 14 heures et 18 heures ;
- Chaque vendredi, entre 14 heures et 17 heures.

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

Toutefois, l'Ordonnance de saisie datée du 6 septembre 2024 et celle datée du 7 mars 2025, dont question ci-avant stipulent :

« En cas d'absence ou de résistance des saisis ou de l'occupant du bien immobilier saisi, autorise le Notaire commis à voir accès au bien immobilier saisi, aux frais des saisis au besoin avec le concours de la force publique, assisté le cas échéant par un serrurier, pour faire respecter les conditions de la vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées. Dit que l'occupant sera informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de la vente et que si la résistance est due à l'occupant du bien immobilier saisi, les saisis seront autorisés à récupérer leurs frais auprès de l'occupant. »

Transfert de propriété

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

Occupation

Les biens sont actuellement occupés par le saisi. 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 en 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 ci-avant ou au procès-verbal d'adjudication. Il devra s'entendre directement avec les occupants ou locataires, pour tout ce qui concerne le mode et les conditions de leur occupation, le congé à leur donner, tous objets qu'ils pourraient prétendre leur appartenir ainsi que pour toutes indemnités qui pourraient être dues aux dits occupants ou locataires, sans intervention de la société poursuivante ni recours contre elle.

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 fermiers.

La partie saisie sera sans droit quelconque dans le bien vendu, quinze jours après la signification lui faite de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article quinze cent nonante-huit du Code Judiciaire, sous peine de s'en voir expulser par tout Huissier de Justice à ce requis, conformément à la Loi. L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du déguerpissement du saisi, sans intervention de la société poursuivante ni recours contre elle.

En ce qui concerne le mobilier figurant dans le bien au jour où il obtient la jouissance du bien, l'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, à la complète décharge de la partie venderesse.

Notification est faite dès à présent aux vendeurs, locataires, occupants ou ayants-droit à tous titres, qu'une expédition des

procès-verbaux de cahier des charges et d'adjudications, revêtu de la formule exécutoire pourra tenir lieu de titre afin de les expulser des lieux litigieux au cas où ils contreviendraient aux présentes dispositions.

Droit de préemption - Droit de préférence

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

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

Etat du bien - Vices

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

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

Néanmoins, s'agissant d'une vente publique judiciaire, les règles légales en matière de vices cachés ne sont pas d'application. L'adjudicataire ne pourra faire valoir aucune garantie contre le propriétaire précédent ou contre le notaire instrumentant sur la base des vices cachés qui affecteraient le bien acheté.

L'adjudicataire déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'adjudicataire déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

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, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le titre de propriété, à savoir l'acte du 29 juillet 2013, reçu par le notaire soussigné, stipule ce qui suit :

« Le puits est commun pour l'usage entre les maisons portant les numéros 82 et 84, l'exercice du puisage d'eau se fera comme précédemment et les frais éventuels de curage et d'entretien du puits incomberont aux usagers, chacun pour moitié. »

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.

Panneaux publicitaires

Le bien ne comprend pas de panneaux publicitaires.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence,

dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient. Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

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

Législation sur les chantiers temporaires et mobiles

Aucune garantie ne peut être donnée à l'adjudicataire au sujet de l'existence éventuelle de travaux pour lesquels, depuis le premier mai deux mille un, un dossier d'intervention ultérieure afférent aux biens aurait dû être rédigé par un ou plusieurs entrepreneurs. L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur le fait qu'il a l'obligation de constituer un dossier d'intervention ultérieure en cas de réalisation de travaux visés par l'arrêté royal du 25 janvier 2001, et ce en vue de le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Permis d'environnement

Aucune garantie ne peut être donnée à l'adjudicataire au sujet de l'existence éventuelle d'un permis d'environnement concernant le bien vendu

Etat du sol

1. L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 17 septembre 2024, actualisé en date du 13 mars 2025 énonce ce qui suit :

« Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non**
Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**
Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

L'adjudicataire sera informé du fait que l'absence de données dans le chef de la Banque de donnée de l'état des sols ne constitue pas une présomption de l'absence de pollution de sol. L'attestation sera remise à l'adjudicataire.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de pollution peut être constitutive de déchets.

Dans ce contexte, aucune garantie n'est donnée à l'adjudicataire quant à cette seule question d'état du sol.

L'adjudicataire tiendra indemne le vendeur et le notaire instrumentant de toute responsabilité à ce sujet, l'attention étant attiré sur la réglementation en vigueur relative à l'assainissement des sols pollués et plus précisément des conséquences qui en découlent pour tout propriétaire de bien immobilier.

Citerne à mazout/gaz

Aucune garantie n'est donnée à l'adjudicataire quant à la présence ou à l'absence d'un réservoir à mazout/gaz dans les biens.

Le titre de propriété mentionne cependant que le bien ne contient pas de citerne à mazout de 3000 litres ou plus.

L'attention est néanmoins attirée sur la réglementation relative aux réservoirs à mazout de trois mille litres et plus, lesquels doivent être équipés d'un système anti-débordement et doivent faire l'objet d'un contrôle périodique.

Zone inondable

Le bien vendu **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme

présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

Installations électriques

Dans le procès-verbal du 3 avril 2018, l'organisme Electrotest asbl a constaté que l'installation électrique **est conforme**. L'adjudicataire reconnaît être avoir reçu le procès-verbal. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément le chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 3 avril 2018, soit au plus tard le 3 avril 2043.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par le certificateur agréé Gregory Desmet en date du 13 novembre 2023, portant le numéro 20231113002955.

Ledit certificat établit que le bien est repris en classe énergétique **D**, avec une consommation spécifique d'énergie primaire de 339 kWh/m².an. Le contenu de ce certificat sera communiqué aux adjudicataires potentiels lors de la publicité. Le certificat sera remis à l'adjudicataire.

Contrôle de la chaudière

L'adjudicataire est informé de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 (paru au moniteur belge le 19 mai 2009, entré en vigueur le 29 mai 2009) tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique.

A ce sujet, le bien vendu n'est pas équipé d'une chaudière au gaz.

Servitude d'utilité publique

En date du 18 septembre 2024 le Notaire instrumentant a consulté

le site CICC (site fédéral reprenant le tracé des conduites/canalisationes souterraines).

En réponse à la demande d'informations concernant le bien, objet des présentes, le CICC a répondu :

Il existe 5 propriétaires d'installation à proximité du bien objet des présentes, à savoir ORES, IEG, PROXIMUS, IPALLE + Egouttage Communal, SPGE.

Le Notaire instrumentant remettra à l'adjudicataire les originaux des dossiers complets (courriers et toutes les annexes, y compris les plans) qui lui ont été envoyés et lui fera observer qu'en cas de travaux, il y a donc lieu, au besoin, de contacter lesdits organismes précités avant d'entamer des travaux.

Le Notaire instrumentant fait observer à l'adjudicataire qu'en cas de travaux, il y a lieu, au besoin, de contacter lesdits organismes précités avant d'entamer les travaux.

Urbanisme

Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des dispositions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, des arrêtés pris par les pouvoirs publics compétents en application de ces dispositions, ainsi que des règlements sur la bâtisse, s'il en existe.

L'adjudicataire sera averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet qu'il envisage pour le bien vendu.

Il aura pu vérifier personnellement et antérieurement à l'adjudication, au moyen des différentes sources d'informations mises à sa disposition (commune, administrations, <http://geoportail.wallonie.be/walonmap>, autres outils en ligne...) la situation administrative des biens et l'affectation qu'elle entend leur donner au regard de la législation et de la réglementation, ainsi que la conformité urbanistique et administrative des actes et travaux qui y ont été exécutés, le cas échéant.

La vente est faite sans aucune garantie du vendeur sauf mauvaise foi, ni recours contre lui quant aux servitudes légales d'utilité

publique qui pourraient affecter le bien vendu, servitudes urbanistiques, servitudes d'alignements, zones de recul, distances à observer vis-à-vis des voisins, expropriations pour cause d'utilité publique.

Le notaire instrumentant a adressé par courrier à la Ville de Mouscron en date du 19 septembre 2024 une demande de renseignements notariaux, conformément à l'article D.IV.99 du Code wallon du Développement Territorial.

La Ville a répondu par courrier daté du 4 octobre 2024, en ces termes :

« A. Informations contenues dans le certificat d'urbanisme n°1 (art. D.IV.97) et applicable au(x) bien(s) repris ci-avant :

1. Affectation au plan de secteur de MOUSCRON-COMINES approuvé par Arrêté royal du 17/01/1979 et entré en vigueur le 17/06/1979 : **zone d'habitat ;**
2. **Guide régional applicable ;**
3. Pas de projet de modification du plan de secteur à ce jour ;
4. - Schéma d'orientation local :
 - Schéma de développement communal : **aire d'habitat urbain ;**
 - Guide communal d'urbanisme : **U2 - aire de bâti urbain ;**
 - permis d'urbanisation :
5. Droit de préemption ou plan d'expropriation :

L'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation ni d'un quelconque droit de préemption applicable au(x) bien(s) concerné(s) ;
6. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au(x) bien(s) :
 - a) ~~périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux article D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V. 13 ;~~
 - b) ~~liste de sauvegarde du (Décret du 26 avril 2018, article 18) Code wallon du Patrimoine ;~~
 - c) ~~procédure de classement ou classés, au sens du même Code (Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;~~
 - d) ~~zone de protection reprise à la carte archéologique au sens du même Code (Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;~~
 - e) ~~pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire~~

~~qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code Wallon du Patrimoine (Décret du 26 avril 2018, art. 18)~~

~~f) repris dans le périmètre d'un arbre, d'une haie, d'un groupe d'arbres, d'un alignement d'arbres et/ou d'une zone de haies remarquables au sens de l'article R.IV.4-7, pour l'application de l'article D.IV.4.12° du CoDT ;~~

7. Selon le PASH Escaut-Lys, le(s) bien(s) se situe(nt) en zone d'assainissement : **Zone d'assainissement collectif ;**

Concernant les impétrants, Les informations relatives aux impétrants sont disponibles sur le site <https://klim-cicc.be/>

8. Bien inscrit dans la banque de donnée d'état des sols, au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols : **Non repris ;**

9. Si le(s) bien(s) est/sont exposé(s) à un risque :

a) d'accident majeur : **NON ;**

b) à un risque naturel : **NON ;**

c) à une contrainte géotechnique majeurs : Contrainte Karstiques : **Sans objet ;**

~~10. Si le(s) bien(s) est/sont situé(s) dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°~~

11. Si le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent : **Sans objet**

B. Informations visées spécifiquement à l'article D.IV.99, §1er, 2° et suivants :

1. Permis visant le bien :

- Permis d'urbanisme :

- **La régularisation de l'extension d'une habitation : 09/02/2016 ;**

- Permis d'environnement/permis unique : /

- Permis d'implantation commerciale/intégré:/

Attention, la conformité des travaux mis en œuvre eut égard aux permis délivrés, les conditions et les charges d'urbanisme liées aux permis ainsi que leur exécution doivent être contrôlées.

2. Des observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102 : **sans objet**

3. Le bien ne fait l'objet d'aucun P.V. d'infraction.

Conformément aux nouvelles dispositions du CoDT entrées en vigueur le 1^{er} avril 2024, notamment en ses articles D.VIII.1 et D.VII.1/1. §1 et §2, les actes et travaux sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme :

- **10 ans après leur achèvement pour les infractions mineures (non fondamentales)**
- **20 ans après leur achèvement pour les infractions ordinaire (fondamentales).**

Cette amnistie ne s'applique pas pour les actes et travaux prévus à l'article D.VII.1/1. §3 dudit Code.

~~4. En ce qui concerne la division dudit bien, nous n'y émettons aucune objection. La division dudit bien ou terrain n'empporte aucun droit sur d'éventuelles demandes de permis d'urbanisation, permis d'urbanisme ou permis d'environnement qui pourraient y être sollicités.~~

~~... »~~

Copie de ladite lettre sera remise à l'adjudicataire.

Il est précisé que les informations communiquées aux présentes résultent de documents et informations reçues des administrations, et vantées, de bonne foi par le Notaire soussigné, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ou pour réaliser des constatation de nature technique notamment en matière de régularité urbanistique, le notaire invitant l'adjudicataire à se tourner vers des professionnels spécialisés (administration, architecte, géomètre-expert,...).

Le notaire attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service urbanisme de la commune où se situe le bien, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques.

Le notaire n'a pas qualité pour vérifier l'actualité ou

l'exactitude des informations reçues.

Compte tenu du caractère judiciaire de la vente publique dont il est question, l'attention toute particulière des amateurs et adjudicataires sera attiré sur le fait qu'il ne peut pas leur être donné aucune certitude quant à la conformité du bien au regard des normes urbanistiques, quant à l'obtention des autorisations requises pour les actes et travaux qui y ont été exécutés, le cas échéant, et quant à la conformité de ces actes et travaux avec les autorisations données, le cas échéant.

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue en eau, électricité, d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ; Par contre, aucune garantie ne peut être fournie concernant l'existence d'un raccordement à l'égout ou d'un équipement d'épuration des eaux usées ;

L'adjudicataire est informé que :

- les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement territorial (par exemple : démolir, (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) peuvent être effectués sur le bien uniquement après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

S'agissant de la situation future, le vendeur ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

Certification des immeubles bâtis pour l'eau (CERTIBEAU)

Depuis le 1er juin 2021, le CertIBEau établit l'état de conformité des immeubles par rapport aux obligations relatives au raccordement et à l'installation privée de distribution publique de l'eau destinée à la consommation humaine et aux obligations relatives à l'évacuation et au traitement des eaux urbaines résiduaires.

L'obtention du CertIBEau s'impose uniquement à tout type d'immeuble bâti, dont le raccordement à la distribution publique de l'eau est réalisé après le 1er juin 2021. L'obtention sera également rendue obligatoire à compter du 31 décembre 2027 pour

les locaux et établissements où l'eau est fournie au public.

Le notaire instrumentant a consulté la base de données des CertIBEau en date du 20 janvier 2025. Il en résulte qu'aucun CertIBEau n'y est enregistré.

Code wallon de l'habitation durable

Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (occupé personnellement ou loué) d'un ou plusieurs détecteurs d'incendie et sur l'obligation d'obtenir un permis de location délivré par la Commune de situation du bien, avant toute mise en location d'un logement collectif ou d'un petit logement individuel loué ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants.

Le notaire signale qu'aucun renseignement ne peut être communiqué à l'adjudicataire quant à l'octroi de primes ou d'aides octroyées par la Région wallonne précédemment.

Le notaire instrumentant informe de l'existence en région Wallonne de primes en matière d'aide au logement et en matière 19 énergétique et les a renvoyées à ce sujet aux sites Internet de la Région wallonne : <http://www.energie.wallonie.be>.

2/ Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur l'obligation d'obtenir un permis de location délivré par la Commune de situation du bien, avant toute mise en location d'un logement collectif ou d'un petit logement individuel loué ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien n'est pas un logement dont la location est soumise à l'obtention préalable d'un permis de location, et que le bien n'a jamais fait l'objet d'un permis de location, ni d'un refus de pareil permis.

3/ Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (occupé personnellement ou loué) d'un ou plusieurs détecteurs d'incendie. Si le bien n'était pas équipé de détecteurs, l'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.

4/ Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constat de logement inoccupé ou insalubre.

Droit de préemption de la Région Wallonne

Pas d'application.

Code Wallon de l'Agriculture

Pas d'application.

Situation hypothécaire

Il résulte d'un état hypothécaire délivré par le Bureau Sécurité Juridique Tournai, en date du **10 octobre 2024** :

COMMANDEMENTS ET SAISIES

*

INSCRIPTIONS

*

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.

Nous, notaire, avons dressé ci-dessous les conditions de vente relatives à la vente sur saisie-exécution immobilière de l'immeuble décrit ci-après, en application de l'article 1582 du Code judiciaire.

Les créanciers inscrits et transcrits ainsi que les créanciers qui ont fait mention en marge d'une action paulienne, les créanciers qui disposent d'un gage ou d'une réserve de propriété et les saisis seront sommés par exploit d'huissier de prendre connaissance de ces conditions de vente un mois au moins avant l'émission de la première enchère et de suivre les opérations de vente, à moins qu'ils n'aient donné une dispense par écrit.

En raison de la décharge de signification qu'ils ont donné, les

créanciers suivants ne seront pas sommés par exploit d'huissier:
- * ;

Si les conditions de vente font l'objet de contredits, ceux-ci ne seront recevables que s'ils sont portés à la connaissance du notaire soussigné dans les 8 jours suivant la sommation. Le cas échéant, la vente est suspendue et le notaire soussigné établit un procès-verbal qui est soumis au juge des saisies.

Si aucun contredit n'est formulé à l'encontre des conditions de vente endéans le délai précité, ces conditions sont devenues définitives et la publicité sera réalisée. Conformément à ce qui précède, la vente publique prendra place.

Après l'adjudication définitive, le notaire soussigné procédera à l'établissement du procès-verbal d'ordre.

Registre des avis de saisie

Le Notaire soussigné atteste avoir consulté, ce jour, à 15h05 le Registre électronique des Avis de Saisie de Délégation et de Cession.

Il résulte qu'il n'y a pas d'Ordonnance de désignation d'un médiateur de Règlement Collectif de dettes (Loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit).

Réserve de propriété

En date du 20 janvier 2025, le notaire instrumentant a vérifié auprès du Registre National des gages s'il existait une inscription suite à un gage ou une réserve de propriété. Il résulte de cette recherche qu'aucune inscription n'avait à cette date été prise sur le bien.

Transfert des risques - Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment de l'adjudication. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes. Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance. Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre

l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

L'attention de l'adjudicataire est tout particulièrement attirée sur le fait que si le prix d'adjudication ne permet pas de les honorer, les taxes de voirie non encore enrôlées seront mises à sa charge par l'administration communale à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suivra l'adjudication.

Condition suspensive d'un financement

La présente adjudication **ne pourra pas se faire** sous la condition suspensive d'un financement.

B. CONDITIONS GENERALES

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires,

et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq

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

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système

génèrera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au

retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

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

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux

collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été 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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des

frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00) ;
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix

d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) ;
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) ;
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les

prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

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

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au **taux ordinaire** (12,5 % pour la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

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, la procédure de folle enchère sera engagée par le requérant.

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.

Ceci implique notamment que le deuxième adjudicataire doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui

lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième adjudicataire est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'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'adjudicataire défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la masse.

L'adjudicataire défaillant sera, en outre, redevable à la masse 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'adjudicataire définitif.

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

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

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsque le requérant, 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 de parties intervenantes ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

C. Les définitions

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

conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

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

conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

DISPOSITIONS FINALES

Remarques concernant les déclarations des saisis

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

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

Droit de cent euros, payé sur déclaration par notaire Philippe Dumon.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Mouscron, à la date précitée, signé par moi-même, Notaire.

Suivent les signatures.
Pour expédition conforme.