

(...)

CECI EXPOSÉ, nous procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur bidit.be du bien décrit ci-dessous,

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

A. LES CONDITIONS SPÉCIALES

1. COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

Etude du Notaire Vincent MAILLARD, Rue de Forges 2 à 6460 Chimay.

Tél : 060/21.11.16.

Fax : 060/21.11.16

Email : vincent.maillard@belnot.be

2. DESCRIPTION DU BIEN EN 6 LOTS (...)

LOT 1 : COMMUNE DE MOMIGNIES - 4^{ème} division SELOIGNES -

Deux parcelles de terrain en nature de jardin, sises au lieu-dit 'Les Taillettes', attenantes à la maison rue de Malapaire 9, cadastrées selon extrait récent section B partie des n^{os} 13T4P0000 et 23NP0000, pour une superficie mesurée totale de trois ares septante-sept centiares (3a 77ca – 377m²).

Reprises sous les nouveaux identifiants parcellaires même section **423AP0000** et **423CP0000**.

RC indéterminé.

Plan : Telles que reprises sous les lots 1 et 3, liserés respectifs bleu-violet et vert au plan pré-vanté dressé par le géomètre David PARMENTIER.

LOT 2 : COMMUNE DE MOMIGNIES - 4^{ème} division SELOIGNES -

Une maison d'habitation avec parking, jardin et annexe, sise rue de Malapaire 9, ensemble cadastré selon extrait récent section B partie du numéro 13S4P0000, pour sept ares quatre-vingt-un centiares (7a 81ca – 781m²) suivant mesurage.

Reprise sous le nouvel identifiant parcellaire même section **423BP0000**.

Revenu cadastral ('RC') indéterminé par suite de la division pratiquée sur la parcelle cadastrale - RC de l'ancienne parcelle 13S4 : 470 euros.

Plan : Tel que reprise sous le lot 2 liseré rose au plan dressé le 18 décembre 2023 et complété le 21 mai 2025, par le géomètre-expert David PARMENTIER, de la SRL Géoénergie à Nismes, numéroté 1378/56071 et inscrit au Stipad sous 56071-10243.

LOT 3 : COMMUNE DE MOMIGNIES - 4^{ème} division SELOIGNES -

Une pâture, sise 'Taillettes', cadastrée selon récent extrait section B numéro **0013F4P0000**, pour quatre-vingt-neuf ares vingt-cinq centiares suivant cadastre (89a 25ca - 8.925 m²). RC : 49 euros.

LOT 4 : COMMUNE DE MOMIGNIES - 4^{ème} division SELOIGNES -

Une parcelle en nature de pâture sise lieu-dit 'Les Taillettes', cadastrée selon extrait récent section B partie du no 23NP0000, pour une superficie mesurée de cinquante-trois ares vingt-et-un centiares (53a 21ca – 5.321 m²).

Reprise sous le nouvel identifiant parcellaire même section **425AP0000**.

RC indéterminé - RC de l'ancienne parcelle 23N : 35 euros.
Plan : Telle que reprise sous le lot 4 liseré brun du dit plan.

LOT 5 : COMMUNE DE MOMIGNIES - 4ième division SELOIGNES -

Une parcelle en nature de pâture enclavée sise lieu-dit 'Les Taillettes', cadastrée selon extrait récent section B partie du numéro 13S4P0000, pour une superficie mesurée d'un are nonante-huit centiares (1a 98ca – 198m²) suivant mesurage.

Reprise sous le nouvel identifiant parcellaire même section **425BP0000**.

RC indéterminé.

Plan : Telle que reprise sous le lot 5 liseré bleu clair au même plan, et au profit de laquelle il est créé **une servitude de passage grevant le lot 6** du plan.

LOT 6 : COMMUNE DE MOMIGNIES - 4ième division SELOIGNES -

Un ensemble de parcelles en nature de pâture, sise lieux-dits 'Les taillettes' ou 'Taillettes', cadastrées selon récent extrait section B :

- Numéro **13W3P0000**, pour vingt-trois ares septante-cinq centiares suivant cadastre (23a 75ca - 2.375 m²). RC : 13 euros.
- Numéro **0013E2P0000**, pour trente-deux ares suivant cadastre (32a 00ca - 3.200 m²). RC : 17 euros.
- Partie du numéro 0013T4P0000, nouvel identifiant parcellaire **0425CP0000** pour une superficie mesurée de vingt-cinq ares quarante-neuf centiares (25a 49ca – 2.549 m²). RC indéterminé – RC de l'ancienne parcelle 13T4 : 12 euros.

Plan : Telle que reprise sous le lot 6 liseré beige au plan pré-venté et qui est **grevée par la servitude de passage précitée au profit du lot 5** du plan.

- Une parcelle en nature de pâture (est ajoutée de fait au présent lot, appartenant à la Commune de Momignies), cadastrée même section, numéro **0013V2P0000**, pour huit ares vingt centiares (8a 20ca - 820m²) RC : 4 euros.

3. CONDITION PARTICULIÈRE D'ACHAT POUR L'ADJUDICATAIRE DU LOT 2

Dans l'objectif de constituer un ensemble immobilier cohérent et pleinement fonctionnel, il est convenu expressément, par les présentes, que l'enchérisseur qui se portera adjudicataire du **LOT 2 (la maison) devra**, par la seule émission de son offre sur ce LOT 2, **émettre impérativement au moins une enchère sur base de la mise à prix de départ, sur le LOT 1 (les jardins attenants)**.

Cette enchère devra être effectuée au cours de la même vente en ligne, organisée via la plateforme Biddit.

À défaut de respecter cette exigence, le LOT 1 sera automatiquement joint et vendu au prix de la mise à prix de départ, ou en cas d'enchères plus élevée, à l'enchère la plus haute dudit lot 1.

Cette disposition a pour objectif d'assurer l'unité foncière et la pleine jouissance du bien, la maison et ses jardins étant considérés comme formant un tout indissociable.

4. MISE À PRIX DE DÉPART

Les mises à prix de départ pour chaque lot sont établies comme suit :

- **LOT 1 : Trois mille euros (3.000,00- EUR)**. Il s'agit des jardins attenants à la maison du LOT 2.
- **LOT 2 : Cent quinze mille euros (115.000,00- EUR)**. Ce lot correspond à une maison d'habitation avec parking, jardin et annexe, située Rue de Malapaire 9 à Seloignes.
- **LOT 3 : Quatorze mille euros (14.000,00- EUR)**. Ce lot est une pâture située à 'Taillettes'.
- **LOT 4 : Huit mille euros (8.000,00- EUR)**. Ce lot est une parcelle de pâture située au lieu-dit 'Les Taillettes' à Seloignes.

- **LOT 5 : Quatre cents euros (400,00- EUR).** Ce lot désigne une parcelle de pâture enclavée, également sise au lieu-dit 'Les Taillettes' à Seloignes.
- **LOT 6 : Quatorze mille euros (14.000,00- EUR).** Ce lot comprend un ensemble de parcelles en nature de pâture, situées aux lieux-dits 'Les Taillettes' ou 'Taillettes'.

5. ENCHÈRE MINIMUM

Les montants minimums de chaque surenchère sur les lots sont les suivants :

- LOT 1 : cinq cents euros (500,00- EUR).
- LOT 2: trois mille euros (3.000- EUR).
- LOT 3 : deux mille euros (2.000,00- EUR).
- LOT 4 : deux mille euros (2.000,00- EUR).
- LOT 5 : cent euros (100,00- EUR).
- LOT 6 : deux mille euros (2.000,00- EUR).

6. DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 30 septembre 2025 à 11 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 8 octobre 2025 à 11 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plate-forme d'enchères.

7. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL (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 13 octobre 2025.

8. VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque samedi de 10 à 12 heures, et ce à partir du samedi 30 août 2025 jusqu'au samedi 4 octobre 2025 inclus sur rendez-vous à prendre avec l'Etude. 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.

Quant aux parcelles de terrain et pâture, tout candidat-adjudicataire pourra les visiter à sa meilleure convenance, le bien étant visible et libre d'accès (tout en restant respectueux de l'occupation éventuelle en cours).

9. PUBLICITÉ

Une publicité sera réalisée sur les sites internet : Notaire.be, IMMOVLAN WEB et IMMOWEB.BE.

10. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

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.

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.

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

11. JOUISSANCE – OCCUPATION

Le vendeur déclare et certifie que chaque LOT est **libre d'occupation**, sauf les aménagements non autorisés sur le LOT 3 décrits ci-après.

Des déclarations des parties, les aménagements présents au nord du **LOT3** (parcelle 13F4) ont été installés par un voisin sans autorisation préalable du propriétaire de la parcelle. Par le fait même de son enchère, l'adjudicataire reconnaît avoir pleinement pris connaissance de cette situation d'occupation. Il lui incombera de régulariser cette situation ou d'y mettre fin dès son entrée en jouissance du bien lui adjugé, et ce, à ses frais exclusifs et sans aucun recours possible contre le vendeur.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu et sa libre disposition par la prise de possession réelle et effective uniquement après complet paiement du prix, des frais, des charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

L'adjudicataire devra supporter depuis le jour de l'adjudication définitive les contributions, taxes et impôts de toute nature, mis ou à mettre sur l'immeuble.

L'adjudicataire devra verser en l'Etude du notaire soussigné, en même temps que les frais de la vente publique, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours. Si le montant du précompte de l'année en cours n'est pas connu, il sera pris comme base, à titre forfaitaire et définitif, le précompte immobilier de l'année précédente.

A défaut pour l'adjudicataire d'avoir payé le prix et les frais dans les délais fixés, ci-dessous, il n'aura la jouissance du bien qu'après le paiement intégral de toutes les sommes dues par lui.

Il est, avant le 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.

Il semble qu'aucun contrat de location, verbal ou écrit, relatif au bien objet des présentes n'existe portant sur :

- le placement de panneaux publicitaires, et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble ;
- un réservoir à gaz ;
- un système d'alarme.

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.

12. OBSERVATOIRE FONCIER - AGRICULTURE

Informés des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', le(s) propriétaire(s) actuel(s), interpellé(s) par le notaire instrumentant rappelle que le bien présentement vendu est affecté totalement en **zone agricole**.

En conséquence, il sera procédé à la notification de l'adjudication à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant :

- le vendeur n'est pas agriculteur,
- l'adjudicataire précisera s'il a la qualité d'agriculteur et le cas échéant si c'est une activité à titre principal ou à titre complémentaire dans le procès-verbal d'adjudication.

13. DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE

L'obligation contractuelle (reprise ci-avant sub 3.) d'enchérir sur le LOT 1 entraîne de fait qu'une **préférence** sera accordée à l'adjudicataire du LOT 2 pour l'attribution de ce second lot.

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

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

Le vendeur a déclaré qu'à sa connaissance, il n'existe aucun droit de préemption légal ou conventionnel portant sur lesdits biens, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus au premier paragraphe.

14. 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.

15. LIMITES – CONTENANCE

Les indications cadastrales et les tenants et aboutissants sont donnés à titre de simples renseignements mais sans garantie.

Les limites reprise au plan pré-vanté n'ont fait l'objet d'aucun bornage contradictoire avec les propriétaires voisins. Par son enchère, l'adjudicataire déclare en avoir reçu copie antérieurement aux présentes. Il fera la loi des parties, et demeurera annexé au premier acte d'adjudication reçu par notre ministère, sans être présenté aux formalités ni d'enregistrement ni de transcription.

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.

16. MITOYENNETÉS

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien vendu.

17. SERVITUDES

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

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

Le vendeur déclare que le bien repris sous le LOT 6 aux présentes est grevé de la servitude suivante au profit du LOT 5 enclavé, tel que reprise au plan 1378/56071 dressé par le géomètre-expert David PARMENTIER, à Nismes, le 18 décembre 2023 modifié le 21 mai 2025 qui demeurera annexé au procès-verbal d'adjudication à recevoir à l'issue de la vente publique online Biddit :

Condition particulière :

« Une servitude de passage en croix gris située le long de la clôture 149 - 65 - 13 - 82 de 5 m de large, grèvera le lot 6 (du plan) au profit du lot 5 (du plan). ».

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.

18. 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.

19. 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.

20. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'adjudicataire sur la situation urbanistique du bien. Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes.

Le vendeur s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à l'adjudicataire pour accomplir les formalités nécessaires à ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même si elles sont à sa charge, notamment en cas de besoin de son intervention pour une demande de prolongation de permis.

Dans son propre intérêt, l'adjudicataire a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant d'émettre une enchère, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet. (Sources d'informations : administration communale, CadGIS, Géoportail de la Wallonie, etc.)

L'adjudicataire est informé que :

- les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'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.
- suivant l'article D.IV.73 du CoDT, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le Collège des bourgmestre et échevins, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes.

Sur base du certificat d'urbanisme n°1 de la Commune de Momignies, le 17 mars 2025, et des informations disponibles sur le site WalOnMap, dont l'adjudicataire peut consulter en ligne, le bien :

- * est situé en **zone agricole** au plan de secteur de Thuin-Chimay;
- * n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme, ni d'un permis de lotir, délivré après le 1er janvier 1977. Le LOT 2 a fait l'objet d'un permis de bâtir 71/5372/B.542 relatif à la reconstruction

d'une habitation, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 18 juin 1971.

- * n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- * la parcelle section B n° 13V2 appartenant à la Commune de Momignies est reprise de fait dans les parcelles même section nos 13E2 et 13T4 (ensemble repris sous le LOT 6 aux présentes);
- * est soumis à l'application de guides régionaux d'urbanisme relatifs à l'accès aux personnes à mobilité réduite et aux enseignes et dispositifs de publicité ;
- * semble repris dans le plan de modification à l'atlas de la voirie vicinale daté du 24 juillet 1925.

- SITUATION EXISTANTE

Le vendeur devra garantir à l'acquéreur :

- n'avoir réalisé sur le bien aucuns travaux nécessitant permis ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé contre le vendeur ni les propriétaires précédents. Il est rappelé que le maintien d'actes et travaux exécutés sans permis ou autorisation administrative constitue une infraction du chef du propriétaire du bien, même si ce dernier n'est pas l'auteur de ces actes et travaux. Ces potentielles infractions urbanistiques sont continues et se transmettent de propriétaires en propriétaires;
- que le bien vendu est actuellement affecté à usage de maison unifamiliale ou de pâtures et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Il est rappelé que des aménagements ont été réalisés par un tiers sans autorisation préalable ni du propriétaire de la parcelle ni de l'Administration, au nord du LOT 3 (parcelle 13F4). En conséquence, par son enchère, l'adjudicataire de ce LOT 3 reconnaîtra avoir pleinement connaissance de cette situation. Il lui incombera de prendre en charge toutes les démarches nécessaires pour la régularisation de ces aménagements ou leur enlèvement, et ce, à ses frais exclusifs et sans aucun recours possible contre le vendeur.

L'adjudicataire sera **seul responsable** de son éventuel projet immobilier et des autorisations administratives à obtenir, sans recours contre le vendeur.

- CERTIFICATION CERTIBEAU

Il est rappelé :

- * que le bien sub LOT 2 a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- * qu'aucun CertIBEau ne semble avoir été demandé par le vendeur ;
- * et que le bien semble ne pas avoir fait l'objet d'un CertIBEau.

- ENVIRONNEMENT

Le bien semble ne pas avoir fait l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3 (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle) et qu'aucune activité imposant une telle demande n'est ou n'a été exercée sur le bien.

- ETAT DU SOL

Toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse du sol ou l'assainissement du sol.

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, renouvelé en date du 7 juillet et daté du 9 juillet, énonce ce qui suit :

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

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : Non.

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non.

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

Le bien n'est inscrit ni en couleur pêche ni en couleur bleu lavande à la banque de données de l'état des sols (BDES). Cela signifie qu'aucune information n'est connue de l'administration wallonne à l'heure actuelle. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que cette circonstance ne permet pas d'écarter à elle seule l'absence de conséquences juridiques et financières découlant de l'application éventuelle du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols. Aucune étude de sol – d'orientation et de caractérisation – n'ayant été réalisée sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

À ce sujet, le vendeur semble :

* ne pas détenir d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;

* qu'aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien (résidentielle et agricole) n'a été exercée sur le bien ;

* ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;

* ne pas avoir été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

Tout amateur peut consulter la copie de ces attestations en ligne.

- CITERNE À MAZOUT

L'adjudicataire est averti du fait que, au cas où il existe dans le bien vendu un réservoir à mazout non accessible de trois mille litres ou plus, la législation (Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 tel que modifié par Arrêté du 24 juillet 2008) oblige à faire tester l'étanchéité du réservoir régulièrement et le faire équiper d'un système anti-débordement.

Le LOT 2 est équipé de deux réservoirs à mazout dont la contenance totale n'excède pas trois mille litres.

- DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEUR

Le notaire instrumentant rappelle au propriétaire qu'il est tenu de communiquer toute information relative aux travaux réalisés par un entrepreneur sur le bien depuis le 1^{er} mai 2001 et de remettre au plus tard pour le jour de l'adjudication un dossier.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien LOT 2, le vendeur nous a répondu qu'il n'a pas connaissance que de tels travaux ont été réalisés dans le bien, à l'exception du toit de l'annexe.

L'adjudicataire est avisé qu'à défaut de disposer de ce dossier, il devra l'établir lui-même à ses frais.

- INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

L'adjudicataire est informé que le LOT 2 de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 19 novembre 2023 dressé par Certinergie, il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter du jour de l'adjudication, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme

seront à sa charge. Au plus tard le jour de L'adjudicataire reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

- **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Un certificat PEB a été établi pour le bien LOT 2 portant le numéro 20231007001417 par Monsieur Jean-Louis Barbier, certificateur PEB agréé, le 7 octobre 2023.

Ce certificat reprend le bien en classe énergétique E.

Tout amateur peut consulter la copie de ce certificat en ligne.

- **CODE WALLON DE L'HABITAT DURABLE**

L'attention des amateurs du LOT 2 est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

* si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'adjudicataire en placera.

* le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné par un permis de location ;

* le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de logement inoccupé.

- **ZONES À RISQUE ET ZONES INONDABLES**

Le bien semble ne pas être exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

L'extrémité sud des parcelles 13F4 , 13W3 et 13E2 (LOTS 3 et 6) semblent au vu du certificat d'urbanisme de la Commune de Momignies précité et de la consultation des cartes reprises sur WalOnMap (publiées en ligne), être exposés aux risques suivants sont traversées par des axe de ruissellement concentré et sont en partie traversée par une zone d'aléa faible et moyen.

Un axe de ruissellement concentré est situé sur la rue Malapaire à moins de 20 mètres à l'ouest des parcelles 23N (LOT 4) et 13T4 (LOT 6).

- **PATRIMOINE IMMOBILIER**

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

Les parcelles section B 13F4, 13W3 et 13E2 sont situées à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000 suivant les renseignements repris au certificat d'urbanisme de la Commune de Momignies précité.

- **ALIGNEMENT – EXPROPRIATION**

Le bien semble :

* ne pas disposer de certificat de patrimoine valable ;

* ne pas être visé par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;

- une servitude d'alignement ;

- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

L'adjudicataire sera tenu de s'entendre directement avec les autorités compétentes, pour tout ce qui concerne les constructions, démolitions, reconstructions, alignements, niveaux, cessions ou reprises éventuelles de terrain, changement d'alignement, taxes de bâtisse et autres, le tout sans recours possible contre le vendeur pour quelque cause que ce soit.

- **EQUIPEMENT D'ÉPURATION (WALLONIE)**

Selon le vendeur, le LOT 2 :

* n'est pas raccordé aux égouts publics mais dispose d'une fosse septique ;

* 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.

21. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

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

22. 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. Dès l'adjudication, l'adjudicataire supportera les risques, même s'il n'en est pas encore entré en possession

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.

23. 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.

24. 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.

25. PAS DE CONDITION SUSPENSIVE

La vente ne pourra pas être conclue sous la condition suspensive de l'octroi d'un crédit hypothécaire.

L'adjudicataire s'engage de manière ferme et définitive par l'offre qu'il émet.

26. INTÉRÊTS

Le prix sera productif d'un intérêt au taux annuel de dix pour cent (10%) à l'expiration du délai des six semaines prévues dans les conditions générales de vente, jusqu'au paiement libératoire. Les frais seront également productifs d'intérêts au même taux, s'ils étaient payés au-delà du délai prévu dans le cahier des charges général.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 1.

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

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

ADHÉSION

ARTICLE 2.

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

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

MODE DE LA VENTE

ARTICLE 3.

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

ARTICLE 4.

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

ARTICLE 5.

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

ENCHÈRES

ARTICLE 6.

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

ARTICLE 7.

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

ARTICLE 8.

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

ARTICLE 9.

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

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

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plate-forme 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 générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint

ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

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

CONSÉQUENCES D'UNE ENCHÈRE

ARTICLE 11.

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

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

ARTICLE 12.

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compareisse 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 PROCÈS-VERBAL (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 cinq mille euros (5.000 €).

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

MISE À PRIX ET PRIME

ARTICLE 15.

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

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

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

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

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE

ARTICLE 16.

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

acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

SUBROGATION LÉGALE

ARTICLE 17.

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

DÉGUERPISEMENT

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. Ce calcul sera appliqué sur base du prix d'adjudication de chaque LOT séparément, à l'exception de l'adjudicataire qui acquerra à la fois les LOTS 1 et 2, ou les LOTS 5 et 6, où le calcul des frais se fera sur le **prix globalisé**.

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 pourcent (12,50%).

Cela s'élève à :

- pour les prix d'adjudication au-delà d'un euro et jusqu'y compris deux mille cinq cents euros (€ 2.500,00) : la somme fixe de trois mille euros (€ 3.000,00) ;
- pour les prix d'adjudication au-delà de deux mille cinq cents euros (€ 2.500,00) et jusqu'y compris cinq mille euros (€ 5.000,00) : la somme fixe de quatre mille cinq cents euros (€4.500,00) ;
- pour les prix d'adjudication au-delà de cinq mille euros (5.000,00- EUR) et jusqu'y compris sept mille cinq cents euros (€ 7.500,00) : la somme fixe de cinq mille euros (€5.000,00) ;
- soixante pour cent (60,00 %) pour les prix d'adjudication au-delà de sept mille cinq cents euros (7.500,00- EUR) et jusqu'y compris dix mille euros (€ 10.000,00) ;
- cinquante pour cent (50%) pour les prix d'adjudication au-delà de dix mille euros (€ 10.000,00) et jusqu'y compris quinze mille euros (€ 15.000,00) ;
- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;
- dix-huit virgule quatre-vingts pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00) ;
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) ;
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) ;
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

ARTICLE 25 BIS.

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% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'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.

ARTICLE 25 TER.

Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

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

COMPENSATION

ARTICLE 26.

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce

dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

INTÉRÊTS DE RETARD

ARTICLE 27.

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

SANCTIONS

ARTICLE 28.

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

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'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 à la masse.

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

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

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

POUVOIRS DU MANDATAIRE

ARTICLE 29.

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

AVERTISSEMENT

ARTICLE 30.

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

ETAT-CIVIL.

Le notaire instrumentant certifie l'état-civil des parties, au vu des pièces officielles requises par la loi,

et déclare que leur identité a été établie au vu de documents d'identité probants (carte d'identité, carnet de mariage, registre d'état-civil).

(...)

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Chimay, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par nous-même, notaire.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE