

BIDDIT – CONDITIONS DE VENTE UNIFORMES**L'AN DEUX MIL VINGT,****Le quinze octobre,**

Nous, Maître **Sylvie SURMONT**, Notaire associé à la résidence d'ATH, associé de la société à responsabilité limitée « Robert JACQUES et Sylvie SURMONT, notaires associés », dont le siège social est situé à Ath, Rue de la Bienfaisance, 7 ;

...

CHARGES & CONDITIONS

Cet exposé préalable terminé, Nous avons dressé comme suit les conditions de vente auxquelles il sera procédé à la vente publique online sur biddit.be de l'immeuble ci-après décrit.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- 1/ Les conditions spéciales ;
- 2/ Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- 3/ Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- 4/ Eventuellement, le(s) procuration(s).

I. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE) Coordonnées de l'étude :

Société à responsabilité limitée

Robert JACQUES et Sylvie SURMONT, notaires associés

Rue de la Bienfaisance 7 à 7800 Ath – 0844.048.369

Téléphone : 068/28.21.61 – L'étude travaille à bureaux fermés les mardis après-midi.

Mails : robert.jacques@belnot.be ou sylvie.surmont@belnot.be) Description du bien :**ATH – première division**

Dans un complexe immobilier soumis au régime de la copropriété accessoire et forcée, dénommé « Résidence **LA SUCRERIE C2 / C3** », sis Rue de la Sucrierie, cadastré d'après titre et actuellement section B numéro 811/N/103 pour 25 ares 51 centiares :

Dans le Bâtiment C3

* L'appartement désigné sous l'intitulé [**C3.3.3**] au plan du Bâtiment C3, d'une superficie de septante et un virgule neuf mètres carrés, situé au **troisième étage à l'avant à droite** du bâtiment visé depuis la porte d'entrée et comprenant :

en propriété privative et exclusive:

un hall d'entrée, un séjour avec terrasse et coin cuisine, une buanderie, un water-closet, une chambre, une salle de douche.

en copropriété et indivision forcée:

cent quatre-vingt-quatre/dix-millièmes (184/10.000èmes) des parties communes.

Cadastré Section **B** numéro **811/N/103 P0039****Au niveau des sous-sols**

* La cave privative, située au sous-sol du Bâtiment C3, numérotée UN, désignée au plan du sous-sol du Bâtiment C3, sous l'intitulé [**Cave 1**] avec son numéro d'ordre et comprenant :

en propriété privative et exclusive:

la cave elle-même avec sa porte ;

en copropriété et indivision forcée:

cinq/dix-millièmes (5/10.000èmes) des parties communes.

Cadastré Section **B** numéro **811/N/103 P0042**

* Le parking intérieur privatif pour automobile, situé au sous-sol des Bâtiments C2 et C3, numéroté **DEUX**, désigné au plan du sous-sol sous l'intitulé **[PI.2]**, comprenant :

en propriété privative et exclusive:

l'emplacement lui-même délimité au sol;

en copropriété et indivision forcée:

trente/dix-millièmes (30/10.000èmes) des parties communes.

Cadastré Section **B** numéro **811/N/103 P0053**

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

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

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

) Mise à prix

La mise à prix s'élève à **CENT DOUZE MILLE EUROS**.

) Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à MILLE CINQ CENTS euros. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille cinq cents 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 **MERCREDI 9 décembre 2020 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **JEUDI 17 décembre 2020 à 14 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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le créancier poursuivant, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **lundi 21 décembre 2020 à 17 HEURES**.

) Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs **sur rendez-vous à prendre via l'Etude des Notaires Robert JACQUES et Sylvie SURMONT**, jusqu'au mercredi 16 décembre 2020 inclus.

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.

) Publicité

La vente sera notamment annoncée par :

- des panneaux sur le bien et un descriptif en l'étude du notaire ;
- une annonce publiée une fois dans PROXIMAG, et l'AVENIR, s'il y a lieu ;
- des annonces publiées sur les sites internet <http://www.notaire.be>, <http://www.immoweb.be>, et <http://www.biddit.be>

) Transfert de propriété

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

) Jouissance – Occupation

L'adjudicataire devra s'entendre directement avec les occupants et éventuels locataires, pour tout ce qui concerne le mode et les conditions de leur occupation, le congé à leur donner, tous les objets qu'ils pourraient prétendre leur appartenir ainsi que pour toutes indemnités qui pourraient être dues aux dits occupants ou locataires, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

L'adjudicataire ne pourra opposer aucune compensation entre le prix d'acquisition et les garanties de bail qui auraient été versées par les locataires.

Le cas échéant, le débiteur poursuivi sera sans droit quelconque dans ce bien vendu, **quinze jours** après la signification de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article **1598** du Code judiciaire : il devra donc délaisser ledit immeuble et le mettre à la libre disposition des adjudicataires **dans le mois** de la signification de cet extrait, à peine d'y être contraint par le premier huissier de justice à ce requis, avec l'aide au besoin de la force publique.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du déguerpissement du débiteur, sans intervention des créanciers ni recours contre eux. Il pourra y procéder dès le paiement du prix, en principal, intérêts, frais et accessoires et après la signification dont question à l'alinéa qui précède.

) 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.

) Limites – Contenance

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

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

) Mitoyennetés

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

) Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être grevé ou advantagé.

Le créancier poursuivant 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 créancier poursuivant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude conventionnelle, à l'exception de celles résultant des statuts organisant la copropriété, dont question ci-dessous.

) Actions en garantie

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

) Copropriété

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été dressés par le notaire Laurent BARNICH, Notaire à Ath, aux termes d'un acte reçu en date du 18 novembre 2014, transcrit le 27 novembre suivant, au bureau des hypothèques de Tournai sous la référence 42-T-27/11/2014-16137.

L'adjudicataire prendra connaissance dudit acte de base par sa publication sur le site biddit.be. Il recevra en outre une copie dématérialisée après l'adjudication définitive. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant; ils devra s'y conformer en tous points et en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers, successeurs, ayants-droit et à leurs locataires.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, ayant pour objet le bien présentement adjudgé, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations en résultant ainsi que ceux résultant des décisions prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

) Situation hypothécaire – délégation du prix

Le bien se vend pour quitte et libre de toute dettes, privilèges, hypothèques, inscriptions et transcriptions quelconques.

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement, et/ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code judiciaire et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice à l'application de l'article 1641 du Code judiciaire.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

) Règlement général sur les installations électriques

Le créancier poursuivant déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 2 novembre 2016.

Le notaire remettra un exemplaire du procès-verbal à l'adjudicataire après l'adjudication définitive et le paiement par ce dernier de toutes sommes à sa charge.

) Performance énergétique des bâtiments

Un certificat de performance énergétique portant le numéro 20170913504312 se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique MATRIciel en date du 13 septembre 2017. L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire après l'adjudication définitive et le paiement par ce dernier de toutes sommes à sa charge.

) Décret du Conseil régional wallon relatif au permis d'environnement du 11 mars 1999.

Le notaire rappelle l'article 60 du Décret régional wallon relatif au permis d'environnement, lequel dispose que :

« Art. 60. § 1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et l'adjudicataire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

L'adjudicataire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration à l'adjudicataire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec l'adjudicataire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§ 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »

) Le bien n'est pas pourvu de citerne à mazout.

) Il est fait mention des informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial, communiquées par la Ville d'Ath en date du 4 mai 2020, savoir :

Le bien en cause est situé en :

- zone d'activité économique industrielle au Plan de secteur Ath-Lessine-Enghien ;
- dans le site d'activité économique désaffecté dit « Sucrierie » repris dans l'arrêté Ministériel du 3 octobre 2003 du site « Sucrierie » au SAE/ALE13 ;
- dans le site d'activité économique désaffecté dit « Sucrierie, Candiserie et Stockages » repris dans l'arrêté Ministériel du 15 juin 2004 du site « Sucrierie, Candiserie et Stockages » au SAE/ALE13C
- Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus au Plan d'Assainissement par sous-bassin hydrographique de la Dendre occidentale ;
- Aléa d'inondation très faible avec un axe de ruissellement élevé au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ;
- Dans le périmètre visé à la carte archéologique
- Présence à proximité de la Dendre, cours d'eau de 1^{er} catégorie

Le bien en cause à fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) :

- Un permis d'urbanisme délivré le 2 juin 2008 à Ath, et qui a pour objet « démolir des bâtiments et assainir le site de la Sucrierie », et dont les références sont : UCP/2008.5 (Délivre)(parcelle) 01 B 811 M103, 01 B 811 N 103, 01 B 811 D 90, Quai de l'entrepôt – Ath) – Demandeur à l'époque : Ville d'Ath

- Un permis d'urbanisme délivré le 13 octobre 2005 à Ath, et qui a pour objet « assainir et rénover un saed (démolition et végétalisation) », et dont les références sont : UCP/2005.8 (Délivré)(parcelle 01 B811 M103, 01 B 511 N103, 01 B 811 D90, 01 B 811 V 86, 01 B 811 W 82, 01 B 811 Y 82, 01 B 811 Y 91, Quai de l'entrepôt – Ath) – Demandeur à l'époque : Ville d'Ath

- Un permis d'urbanisme délivré le 20 juin 2005 à Ath, et qui a pour objet « assainir et rénover un SAED », et dont les références sont : UCP/2005.7 (Délivré)(parcelle 01 B 811 F102, 01 B 811 F102, 01 B811 N90, 01 B 811 M103, 01 B 811 N 103, Rue de la Sucrierie – Ath) – Demandeur à l'époque : Ville d'Ath ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause a fait l'objet d'autre(s) permis suivant(s) :

- Une déclaration des établissements de classe 3 délivrée le 6 juillet 2017, à Ath, et qui a pour objet « stocker momentanément des déchets de construction, déchets inertes et installer également des concasseurs mobiles de chantier », et dont les références sont : D/2015/3051 (Recevable)(parcelle 01 B 811 M103, 01 B 811 N 103, 01 B 811 F 102, Quai de l'entrepôt – Ath) – Demandeur à l'époque : S.A. KRINKELS ;

- Un permis unique délivré le 30 septembre 2014, à Ath et qui a pour objet « construire 5 immeubles de logements avec rez commercial et création d'espaces publics avec voiries de desserte », et dont les références sont : PUN/2014/2003(permis octroyé par FT)(parcelle 01 B 811 F102, 01 B 811 H101, 01 B 811 S 87, 01 B 811 M103, 01 B 811 N 103, Rue de la Sucrierie – Ath) – Demandeur à l'époque : ATENOR GROUP

- Un permis délivré le 14 novembre 2016, à Ath, et qui a pour objet « assainir le sol par l'extraction double phase », et dont les références sont : DAS/2013-1 (Projet approuvé)(parcelle 01 B 811 L103, 01 B 811 M103, 01 B 811 N103n Rue de la Sucrierie – Ath) – Demandeur à l'époque : ATENOR GROUP

- Un renseignement notaire délivré le 14 novembre 2019 à Ath, et qui a pour objet « SA ATENOR », et dont les références sont : 19/737 (Délivre)(parcelle 01 B 811 C104, 01 B 811 G 105, 01 B 811 N103, 01 B 811 D105, 01 B 811 X104, Rue de la Sucrierie – Ath) – Demandeur à l'époque : Laurent BARNICH.

Informations complémentaires

- **En ce qui concerne la sécurité incendie, nous rappelons que des contrôles de prévention incendie des immeubles doivent être effectués tous les 5 ans. Le propriétaire est invité à prendre contact avec le service logement (logement@ath.be)**

- **A titre de renseignements, le Collège fait part des observations suivantes : la sécurité incendie ne peut être garantie.**

) Information générale : Il est ici rappelé :

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

) Etat du sol : information disponible

A. Information disponible

1/ L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 1 avril 2020, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit, ici textuellement reproduit :

« 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) : oui

- concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12§4) : oui

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard de décret sols.

».

2/ Le cédant a informé l'adjudicataire, **avant** la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), par la publication sur le site www.biddit.be.

3/ L'adjudicataire a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), par la publication sur le site www.biddit.be.

B. Déclaration de titularité des obligations

Au vu du certificat de contrôle du sol délivré le 21 janvier 2020, dont question ci-dessous, le cédant n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

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

En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

C. Information circonstanciée

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

L'adjudicataire a pu prendre connaissance sur le site www.biddit.be:

- **Du courrier de la SPAQUE daté du 18 juin 2020**
- **Du certificat du contrôle du sol délivré le 21 janvier 2020 en vertu des dispositions du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.**

) SAR – Site à réaménager

Conformément à l'article D.V.4 du Codt, le notaire instrumentant a demandé au Service Public de Wallonie - territoire logement patrimoine énergie – l'autorisation de vendre les biens dont question aux présentes.

Par courrier daté du 12 juin 2020, le SPW a dûment autorisé la présente vente **moyennant la reprise par l'adjudicataire de toutes les obligations qui sont à charge du cédant du fait de l'arrêté ministériel du 15 juin 2004 décidant la désaffectation ou la rénovation du site SAR/ALE13c dit « Sucrerie, candiserie et stockages » et fixant la destination en zone d'habitat d'activité économique mixte et en zone de loisirs, dont font partie les biens vendus.**

) Chantiers temporaires ou mobiles : dossier d'intervention ultérieure.

Pour autant que le débiteur poursuivi lui ait préalablement remis ledit dossier, le notaire remettra le dossier d'intervention ultérieure à l'adjudicataire après l'adjudication définitive et le paiement de toutes sommes à sa charge.

) Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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

) Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt) et au plus tard dès le lendemain de l'expiration du deuxième mois qui suivra le jour où l'adjudication est devenue définitive, 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.

Ne sont pas compris dans la vente, les canalisations, conduites, compteurs et autres installations quelconques dont la propriété serait établie dans le chef de la commune, de sociétés distributrices ou d'autres tiers.

) Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, pro rata temporis, à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt, toutes taxes, contributions, précomptes et charges quelconques, mis ou à mettre sur le bien vendu, en ce compris les taxes sur terrains à bâtir ainsi que toutes redevances du chef de voirie, de trottoir, de pavage, d'égouts etc...

) Frais

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le syndic a répondu le 27 juillet 2020. Sa réponse avec ses annexes sont publiées sur le site www.biddit.be.

L'adjudicataire est tenu à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

1.- L'adjudicataire supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

2.- Les autres charges restent supportées par le vendeur.

3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'adjudicataire soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

) Enchérisseur commun en biens

L'enchérisseur marié sous un régime de communauté, qui voudrait acquérir pour cette communauté, devra apporter au notaire la ratification de son conjoint avant la clôture du procès-verbal d'adjudication.

L'enchérisseur défaillant sera tenu de plein droit d'une indemnité fixée conformément aux règles applicables à la revente sur folle enchère (voir ci-après).

) Acquisition par porte-fort ou élection de command

En toutes hypothèses, l'adjudicataire demeure tenu solidairement et indivisiblement avec la personne pour laquelle il s'est porté fort ou le command de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que la ratification de cette personne ou l'acceptation du command ni aucune autre raison puissent l'en décharger.

L'élection de command doit être faite par acte authentique, conformément à l'article 159 du Code des droits d'enregistrement et, en outre, devant le notaire qui a procédé à l'adjudication.

) Modification de l'immeuble

Avant le paiement intégral du prix d'acquisition, l'adjudicataire ne pourra faire aucun changement notable ni aucune démolition, ni commettre aucune détérioration dans le bien vendu, sous peine de devoir payer immédiatement le prix de son acquisition ou la portion restant due, outre une indemnité correspondant à un trimestre d'intérêts au taux de douze pour cent l'an, sans préjudice à tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

) Election de domicile

Le vendeur, l'acquéreur, l'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution devront faire une élection de domicile expresse en Belgique soit dans le procès-verbal d'adjudication, soit dans les actes de ratification, d'élection de command ou de cautionnement.

) Attribution de juridiction

Toute contestation surgissant à l'occasion d'une vente publique, sera de la compétence exclusive du tribunal du lieu de la vente.

) Condition suspensive d'obtention d'un financement

Pas d'application pour la présente vente. Telle condition suspensive n'est pas autorisée.

) Intérêts de retard

Contrairement à ce qui est précisé dans les conditions générales, l'intérêt de retard dû par l'enchérisseur défaillant sera de 10% l'an.

) Subrogation légale :

L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, à tous collaborateurs en l'étude du notaire instrumentant et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour :

- RENONCER irrévocablement à la subrogation légale pouvant résulter à son profit, par application de l'article 1251, paragraphe 2, du Code civil,
- 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.
- pour, en vertu de l'article 1653 du Code judiciaire, requérir l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de procéder, à la radiation entière et définitive des inscriptions et transcriptions relatives au bien dont question aux présentes.

II. CONDITIONS GENERALES 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 autre :

- 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 puisse s'y opposer

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées

automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenue 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.

Si un enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de deux mille cinq cents euros (2.500,00€).

L'enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, pourra prétendre de plein droit et sans mise en demeure, à une indemnité forfaitaire de deux mille cinq cents euros (2.500,00€) si le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire.

Mise à prix et prime

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement 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 1251-2° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 877 du C.civ.).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région wallonne)

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

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

- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule trente pour cent (19,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-sept virgule cinquante-cinq pour cent (17,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept pour cent (17,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quinze pour cent (16,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule trente-cinq pour cent (15,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze pour cent (15,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule trente-cinq pour cent (13,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize pour cent (13,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule septante-cinq pour cent (12,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule septante pour cent (12,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

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

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

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

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

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

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

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitante à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le

prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

III. DEFINITIONS

Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

L'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

Confirmation de l'identité

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

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

Le droit s'élève à cinquante euros.

- DONT PROCES-VERBAL -

Dressé et clôturé à ATH, en l'étude, date que dessus ;

Et signé après lecture intégrale et commentée, par le Notaire instrumentant.

SUIVENT LES SIGNATURES

Acte du notaire Sylvie SURMONT à Ath le 15-10-2020, répertoire 2020/5223
Rôle(s): 25 Renvoi(s): 0 Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE TOURNAI le vingt-six octobre deux mille vingt (26-10-2020) Référence ACP (5)
Volume 000 Folio 000 Case 19800 Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)
POUR EXTRAIT ANALYTIQUE