

Cahier des charges général uniforme pour les ventes publiques

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de la vente sont d'application à toute vente publique immobilière, volontaire ou judiciaire, à laquelle il est procédé en Belgique et dont les conditions spéciales de la vente sont fixées dans un acte reçu postérieurement au 1er janvier 2013.

Sous réserve des limitations légales il peut y être dérogé, soit dans les conditions spéciales de la vente, soit dans un procès-verbal d'adjudication.

Définitions

Article 2. Pour l'application des présentes conditions de la vente, on entend par :

"vendeur" : le propriétaire ou toute personne qui requiert la vente ;

"enchérisseur" : celui ou celle qui émet une enchère ou une surenchère;

"adjudicataire" : celui ou celle qui est accepté(e) comme acquéreur par le vendeur ;

"le moment où l'adjudication devient définitive" :

- soit immédiatement lors de la clôture du procès-verbal d'adjudication par le notaire, si aucune condition suspensive n'est d'application ;
- soit au moment où toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est subordonnée sont réalisées.

"notaire", si plusieurs notaires sont conjointement chargés de la vente : le notaire qui détient la minute ;

"conditions de la vente" : toutes les dispositions reprises dans les présentes conditions générales, dans les conditions spéciales de la vente ou dans un procès-verbal d'adjudication;

"loi": la loi, le décret, l'ordonnance ou toutes autres dispositions réglementaires.

Adhésion

Article 3. La vente publique s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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 4. L'adjudication a lieu publiquement aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance suivant le mode établi par les usages des lieux et sous la condition suspensive d'absence de surenchère.

Il est possible de prévoir dans les conditions de la vente ou lors de la réception des enchères que la faculté de surenchère n'est pas d'application.

Article 5. Le fait de ne pas mettre le bien à l'enchère ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Police de la vente

Article 6. Le notaire dirige la vente. Il exerce la police dans la salle de vente. Il peut entre autres, à tout moment et sans devoir se justifier, mais au besoin avec l'approbation du juge de paix :

- a) fixer pour chaque enchère un montant minimum ;
- b) suspendre la vente;
- c) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- d) refuser toute enchère, ou la déclarer non avenue; il peut reprendre l'une des enchères précédentes et adjuger à l'un ou l'autre des précédents enchérisseurs qui ne pourront s'y opposer ;
- e) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;
- f) exiger de chaque enchérisseur une garantie solvable ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- g) redresser toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- h) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

i) décider que la formalité de surenchère ne sera pas d'application.

Il tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 7. Les enchères peuvent être émises, avec l'accord du vendeur :

- soit exclusivement sous une forme physique ;
- soit sous une forme physique et sous une forme dématérialisée
- soit exclusivement sous une forme dématérialisée.

Le mode d'enchérir est fixé dans les conditions de la vente et annoncé dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 8. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Enchères physiques

Article 9. Les enchères physiques sont des enchères qui sont émises en un lieu, à un jour et à une heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de la vente et dans la publicité.

Enchères dématérialisées

Article 10. Les enchères dématérialisées sont des enchères qui sont émises via le site sécurisé www.notaclick.be de vente publique notariale développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du Notariat belge et précisé dans les conditions de la vente.

Ce site est accessible à toute personne qui souhaite formuler une enchère, aux jours et heures fixés dans les conditions de la vente et annoncées dans la publicité.

Les enchères dématérialisées peuvent être émises soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères sèches »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par l'enchérisseur (dites « enchères automatisées »).

Elle implique que les enchérisseurs :

- adhèrent aux conditions d'utilisation de ce site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- se fassent connaître de manière certaine selon un procédé d'authentification électronique dite « forte », tel que défini dans les conditions d'utilisation du site (procédure d'inscription) ;
- soient autorisés à enchérir par le notaire chargé de la vente selon la procédure prévue à cette fin ;
- adhèrent aux conditions de la vente et notamment signent leurs enchères selon le procédé d'authentification dite « forte » visé ci-avant.

Vente publique avec enchères physiques et dématérialisées

Article 11. Lorsque les conditions de la vente stipulent que les enchères dématérialisées peuvent être émises préalablement à la réception des enchères physiques, leur formulation emporte l'obligation pour les enchérisseurs, en sus des formalités fixées à l'article 10, de comparaître devant notaire avant le début de la réception des enchères physiques pour que :

- le notaire s'assure de leur identité et de leur état civil ;
- les enchérisseurs confient, à une personne désignée par le notaire instrumentant, le pouvoir authentique irrévocable afin :
 - o de formuler, au besoin, des enchères physiques selon les conditions fixées dans l'acte de procuration ;
 - o de reconnaître et de confirmer leur enchère formulée sous forme dématérialisée dès lors que celle-ci est constatée par le notaire instrumentant comme étant la plus offrante et dernière enchère ;

- de signer en leur nom et pour leur compte tout acte ou procès-verbal nécessaire ou utile à la bonne fin de l'adjudication.

Lorsque les conditions de la vente stipulent que les enchères dématérialisées peuvent être émises non seulement préalablement à la réception des enchères physiques mais également simultanément à celles-ci, chaque enchérisseur est tenu, en vue de la formulation d'enchères dématérialisées durant la réception des enchères physiques, de se conformer aux formalités prévues à l'article 12 et de comparaître devant notaire avant le début de la réception des enchères physiques.

Vente publique avec exclusivement des enchères dématérialisées

Article 12. Lorsque les conditions de la vente stipulent que les enchères peuvent être émises exclusivement sous une forme dématérialisée, leur formulation emportera l'obligation pour les enchérisseurs, en sus de celles fixées à l'article 10, de comparaître devant notaire, avant la clôture de la réception des enchères et à une date qu'il aura fixée préalablement pour que :

- le notaire s'assure de leur identité et de leur état civil ;
- les enchérisseurs confient, à une personne désignée par le notaire instrumentant, le pouvoir authentique irrévocable afin :
 - de reconnaître et de confirmer leur enchère formulée sous forme dématérialisée dès lors que celle-ci est constatée par le notaire instrumentant comme étant la plus offrante et dernière enchère ;
 - de signer en leur nom et pour leur compte tout acte ou procès-verbal nécessaire ou utile à la bonne fin de l'adjudication.

Force obligatoire des enchères

Article 13. Chaque enchérisseur reste tenu de son offre et de toutes les obligations résultant des conditions de la vente jusqu'au moment où l'adjudication devient définitive ou que le bien est retiré.

Clôture des enchères

Article 14. La clôture des enchères, conduisant soit au retrait des biens de la vente, soit à l'adjudication en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur (le cas échéant sous condition suspensive d'absence de surenchère), a lieu :

- lorsque les conditions de la vente précisent que les enchères sont émises exclusivement sous une forme physique, au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques;
- lorsque les conditions de la vente précisent que les enchères peuvent être émises non seulement sous une forme physique mais également sous une forme dématérialisée, au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques ;
- lorsque les conditions de la vente précisent que les enchères sont reçues exclusivement sous une forme dématérialisée, au jour et heure fixés dans lesdites conditions de la vente.

Bénéfices de mise à prix ou d'enchères

Article 15. Le notaire instrumentant peut le cas échéant, après avis d'un expert désigné par lui, fixer une mise à prix. En ce cas, la mise à prix est fixée dans les conditions de la vente et annoncée dans la publicité.

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

L'enchérisseur qui, dès le début de la réception des enchères, propose un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix reçoit une prime, à charge de la masse, égale à un pourcent (1 %) de sa première offre. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à cet enchérisseur et si ce dernier satisfait à toutes les conditions de la vente.

Si la possibilité est offerte de formuler des enchères dématérialisées et qu'une mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité, la prime revient au premier enchérisseur qui, dès le début de la réception des enchères dématérialisées et pendant un délai fixé par le notaire, aura offert un montant égal ou supérieur au montant de la mise à prix pour autant que le bien lui est adjugé définitivement et qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre après laquelle la vente est poursuivie par enchères.

Lorsque le notaire instrumentant ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui aura offert le prix le plus élevé à la clôture des enchères. Cette prime s'élève à un pourcent (1 %) du montant offert et est à charge de la masse. Elle n'est exigible que si le bien est adjudgé définitivement à cet enchérisseur et que ce dernier satisfait à toutes les conditions de la vente.

Faculté de surenchère

Article 16. L'adjudication est prononcée sous la condition suspensive d'absence de surenchère pour autant que la faculté de surenchère n'a pas été écartée dans les conditions de la vente ou lors de la réception des enchères.

Lorsque la faculté de surenchère est d'application, toute personne a le droit de surenchérir pendant les quinze jours qui suivent l'adjudication de la manière prescrite par l'article 1592 du Code judiciaire.

L'adjudication par suite de surenchère est faite par le même notaire et de la même manière que la première. Cette adjudication, ouverte à tous, est définitive.

Les frais du premier exploit de l'huissier de justice requis et de sa dénonciation à l'adjudicataire sont à charge du vendeur pour autant que la surenchère soit acceptée.

Le notaire pourra refuser la surenchère des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées. S'il refuse la surenchère, il en établit sur le champ un procès-verbal motivé.

Droit de préemption – Droit de préférence

Article 17. L'adjudication est, le cas échéant, soumise à l'exercice éventuel du ou des droit(s) de préemption ou de préférence par toute personne à laquelle pareil(s) droit(s) serai(en)t reconnu(s) par la loi ou une convention, pour autant qu'ils soient opposables.

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 conditions de la vente.

Pluralité de lots

Article 18. Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente, le tout sans préjudice de ce qui est dit à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse ; celle-ci ne peut être plus élevée que la somme des dernières enchères reçues pour chacun des lots séparément, augmentée avec un maximum de dix pourcent.

Situation hypothécaire

Article 19. 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.

Description – Etat – Vices – Limites – Contenance – Mitoyennetés – Servitudes – Dégâts du sol et du sous-sol – Actions en garantie

Article 20 (Description).

La description des biens mis en vente 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.

Article 21 (Etat des biens vendus – Vices).

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont 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.

Article 22 (Limites – Contenance).

Les limites précises et la contenance déclarée des biens mis en vente 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.

Article 23 (Mitoyennetés).

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Article 24 (Servitudes).

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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

Article 25 (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 une renonciation aux indemnités auxquelles il pouvait prétendre à cet égard est intervenue ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux indications particulières qui pourraient être faites à ce sujet dans les conditions de la vente.

Article 26 (Actions en garantie).

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

Copropriété

Article 27. Les obligations spécifiques liées à la vente d'un bien soumis au régime de la copropriété forcée sont précisées dans les conditions de la vente.

Urbanisme (Aménagement du territoire) – Environnement – Logement – Pollution des sols – Dossier d'intervention ultérieure – Installations électriques – Performance énergétique

Article 28. Les prescriptions ou polices administratives en matière d'urbanisme, d'environnement, de logement, de pollution des sols, de remise du dossier d'intervention ultérieure, de vérification de l'installation électrique ou de performance énergétique de même que les dispositions légales y relatives sont, conformément à la loi, précisées dans les conditions de la vente.

Transfert de propriété

Article 29. L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

Jouissance – Occupation

Article 30. L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu de la manière et dans le délai précisés dans les conditions de la vente, après s'être acquitté de son prix d'adjudication, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

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

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

Transfert des risques – Assurances

Article 31. 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 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

Article 32. 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 son entrée en jouissance, de sorte que le vendeur ne puisse plus être inquiété ni recherché à ce sujet.

Impôts

Article 33. L'adjudicataire paiera et supportera, pro rata temporis, 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-bâties, 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.

Subrogation légale

Article 34. 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 instrumentant 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 35. 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 la 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 36. Sauf stipulation contraire dans les conditions de la vente, l'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé est tenu des mêmes obligations que tout tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation.

Porte-fort

Article 37. 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 38. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 39. 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 40. 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 41. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à dater de l'adjudication, sans intérêts jusque lors. Le délai de surenchère ou toute autre condition suspensive sous laquelle l'adjudication est soumise ne suspendent pas ce délai, sous réserve de dérogation dans les conditions de la vente.

Ce paiement est libératoire.

Le paiement ne peut se faire que par virement ou chèque bancaire. Le paiement par chèque n'est libératoire qu'à concurrence des sommes encaissées, à partir du jour de l'encaissement et pour autant que le chèque soit provisionné.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication la manière dont il va s'acquitter du prix de vente.

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 42. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente publique sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation, calculée et fixée de façon forfaitaire selon un pourcentage dégressif sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix d'adjudication - doit être payée par l'adjudicataire en l'étude du notaire et de la façon prévue à l'article 41, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Elle est égale à :

- trente et un virgule cinquante pour cent (31,50 %), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- vingt-quatre virgule cinquante pour cent (24,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- vingt-trois virgule cinquante pour cent (23,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- vingt-trois pour cent (23,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- vingt-deux pour cent (22,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- vingt et un virgule cinquante pour cent (21,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- vingt et un pour cent (21,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- vingt virgule septante-cinq pour cent (20,75%) 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);
- vingt pour cent (20%) 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);
- dix-neuf virgule septante-cinq pour cent (19,75%) 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);
- dix-neuf virgule vingt-cinq pour cent (19,25%) 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);
- dix-huit virgule cinquante pour cent (18,50%) 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);
- dix-huit pour cent (18,00%) 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);
- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), 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);
- dix-sept virgule vingt-cinq pour cent (17,25%), 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);
- seize virgule septante-cinq pour cent (16,75%), 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);

- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), 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);
- seize pour cent (16,00%), 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);
- quinze virgule septante-cinq pour cent (15,75%), 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);
- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);
- quinze virgule vingt-cinq pour cent (15,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00);
- quinze pour cent (15,00%), 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) ;
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%), 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) ;
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

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, sans pouvoir être inférieure à trente et un virgule cinquante pour cent (31,50%).

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).

Ces pourcentages sont majorés d'un pour cent (1 %) en cas d'adjudication définitive après surenchère.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration de taxes (droit de partage ou autre droit réduit, reportabilité, abattement, TVA ou autrement) ou honoraires, le pourcentage correspondant sera adapté en conséquence.

Les frais suivants ne sont toutefois pas à charge du vendeur et doivent être supportés par l'adjudicataire, hormis une quote-part forfaitaire lui incombant dans le précompte immobilier pour l'année en cours : les frais de mesurage éventuels, 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. Des frais supplémentaires de publicité peuvent le cas échéant être mis à charge de l'adjudicataire durant une période transitoire de cinq ans (du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017).

Le vendeur, de son côté, demeurera seul chargé des frais réels de la vente, en ce compris la T.V.A. sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

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

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

Frais (Région flamande)

Article 42. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente publique sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation, calculée et fixée de façon forfaitaire selon un pourcentage dégressif sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix d'adjudication - doit être payée par l'adjudicataire en l'étude du notaire et de la façon prévue à l'article 41, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Elle est égale à :

- vingt-neuf pour cent (29,00 %), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;
- vingt-cinq virgule cinquante pour cent (25,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;
- vingt-deux pour cent (22,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- vingt et un pour cent (21,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- vingt virgule cinquante pour cent (20,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;
- dix-neuf virgule cinquante pour cent (19,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;
- dix-neuf pour cent (19,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;
- dix-huit virgule cinquante pour cent (18,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;
- dix-huit virgule vingt-cinq pour cent (18,25%) 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) ;
- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%) 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) ;
- dix-sept virgule vingt-cinq pour cent (17,25%) 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) ;
- seize virgule septante-cinq pour cent (16,75%) 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) ;
- seize pour cent (16,00%) 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) ;
- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%) 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) ;
- quinze pour cent (15,00%), 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 septante-cinq pour cent (14,75%), 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 vingt-cinq pour cent (14,25%), 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 cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 pour cent (13,00%), 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) ;
- douze virgule septante-cinq pour cent (12,75%) 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) ;
- douze virgule cinquante pour cent (12,50%), 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) ;
- douze virgule vingt-cinq pour cent (12,25%), 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) ;
- douze pour cent (12,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

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, sans pouvoir être inférieure à vingt-neuf pour cent (29,00%).

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).

Ces pourcentages sont majorés d'un pour cent (1 %) en cas d'adjudication définitive après surenchère.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration de taxes (droit de partage ou autre droit réduit, reportabilité, abattement, TVA ou autrement) ou honoraires, le pourcentage correspondant sera adapté en conséquence.

Les frais suivants ne sont toutefois pas à charge du vendeur et doivent être supportés par l'adjudicataire, hormis une quote-part forfaitaire lui incombant dans le précompte immobilier pour l'année en cours : les frais de mesurage éventuels, 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. Des frais supplémentaires de publicité peuvent le cas échéant être mis à charge de l'adjudicataire durant une période transitoire de cinq ans (du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017).

Le vendeur, de son côté, demeurera seul chargé des frais réels de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

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

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

Compensation

Article 43. Sous l'unique réserve de ce qui est dit à propos des primes de mise à prix ou d'enchère, 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, sauf 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 la vente.

Intérêts de retard

Article 44. 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 45. 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, le tout sans préjudice à tous dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Article 46. (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.

Article 47. (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.

Il sera procédé à cette nouvelle vente, conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, aux frais et risques du défaillant, après un commandement de payer, signifié par exploit d'huissier, resté infructueux pendant huit jours. 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.

Sans préjudice à 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.

Article 48. (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 49. Lorsqu'un vendeur, l'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 vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser le conservateur des hypothèques de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 50. 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.