

Acte n° 6524

CONDITIONS DE VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE

à la requête de (...)

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE TREIZE MAI,

Le notaire Paul-Henry THIRY, à la résidence de Theux, à l'intervention du notaire Benjamin PONCELET, à la résidence de Liège (deuxième canton), procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la requête de :

1. (...)

2. (...)

Ci-après plus amplement nommés "LE(S) REQUÉRANT(S)" et/ou "LE(S) VENDEUR(S)".

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

A. Conditions spéciales de vente.

B. Conditions générales de vente.

C. Définitions.

PREAMBULE

COORDONNÉES DES ÉTUDES NOTARIALES

- Etude du notaire Paul-Henry THIRY

Rue Hovémont, 22 - 4910 THEUX

+32 (0) 87/54.13.45 - paulhenry.thiry@belnot.be

- Etude notariale NOTABIS - notaire Benjamin PONCELET

Place de Bronckart, 17 - 4000 LIEGE

Tél : +32 (0) 4/220.16.16 - benjamin.poncelet@belnot.be

DÉSIGNATION DES BIENS

1) **Premier lot :**

**Commune de THEUX - troisième division (La Reid) -
division cadastrale 63044**

Maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, Vert Buisson, 43 (mais anciennement - et toujours d'après cadastre - 307), cadastrée ou l'ayant été section C, partie des numéros 1753 D P0000 et 1744 B P0000, pour une superficie mesurée de quatre cent septante-cinq mètres carrés (475 m²).

Tel que ce lot figure sous **liseré bleu** au plan de mesurage dressé par le géomètre-expert Xavier DENOZ, à Theux, le 13 février 2026, dont un exemplaire signé ne varietur par les comparants et le notaire instrumentant restera ci-annexé mais ne sera ni enregistré, ni transcrit.

Les requérants déclarent et certifient que :

- ce plan est en cours d'enregistrement dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Docu-

mentation Patrimoniale ;

- le plan annexé au présent acte est identique à celui en cours d'enregistrement dans ladite base de données ;

- l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale a attribué audit lot le numéro parcellaire suivant : *en attente*.

Les requérants demandent l'application de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, et de l'article 3.30 du Code civil.

2) Deuxième lot :

Commune de THEUX - troisième division (La Reid) - division cadastrale 63044

Bâtiment rural, sur et avec terrain, Vert Buisson, sans nouveau numéro de police (mais anciennement - et toujours d'après cadastre - 300+), cadastré ou l'ayant été section C, numéro 1753 C P0000 et partie du numéro 1744 B P0000, pour une superficie mesurée de cent cinquante-trois mètres carrés (153 m²).

Tel que ce lot figure sous **liseré vert** au plan de mesurage dressé par le géomètre-expert-Xavier DENOZ, à Theux, le 13 février 2026, dont question ci-avant.

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale a attribué audit lot le numéro parcellaire suivant : *en attente*.

3) Troisième lot :

Commune de THEUX - troisième division (La Reid) - division cadastrale 63044

Bâtiment rural, sur et avec terrain, Vert Buisson, sans nouveau numéro de police (mais anciennement - et toujours d'après cadastre - 300+), cadastré ou l'ayant été section C, numéro 1754 E P0000, pour une contenance d'après cadastre de deux cent soixante mètres carrés (260 m²) mais d'une superficie mesurée de cent cinquante-quatre mètres carrés (154 m²).

Tel que ce lot figure sous **liseré orange** au plan de mesurage dressé par le géomètre-expert-Xavier DENOZ, à Theux, le 13 février 2026, dont question ci-avant.

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale a attribué audit lot le numéro parcellaire suivant : *en attente*.

Désignés ci-après : "LE(S) BIEN(S) (VENDU(S))".

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

(...)

DÉSIGNATION

La désignation des lots 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 attachés à perpétuelle demeure. **Tous objets mobiliers qui seront encore présents dans les biens vendus au moment de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire, feront partie de la vente, à charge pour l'adjudicataire de procéder à ses frais à leur évacuation, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux ou les notaires.**

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

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

- cent cinquante mille euros (150.000,00 €) pour le premier lot,
- quarante mille euros (40.000,00 €) pour le deuxième lot,
- trente mille euros (30.000,00 €) pour le troisième lot.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €).

Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) 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

Pour le premier lot :

Le jour et l'heure du début des enchères est le 15 juin 2026 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 23 juin 2026 à 11 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Pour le deuxième lot :

Le jour et l'heure du début des enchères est le 15 juin 2026 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 23 juin 2026 à 13 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.

Pour le troisième lot :

Le jour et l'heure du début des enchères est le 15 juin 2026 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 23 juin 2026 à 15 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

Pour le premier lot :

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Paul-Henry THIRY soussigné (rue Hovémont, 22 à 4910 Theux) le 30 juin 2026, à 17 heures.

Pour le deuxième lot :

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du

notaire Paul-Henry THIRY soussigné (rue Hovémont, 22 à 4910 Theux) le 30 juin 2026, à 17 heures 30.

Pour le troisième lot :

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Paul-Henry THIRY soussigné (rue Hovémont, 22 à 4910 Theux) le 30 juin 2026, à 18 heures.

Visites

Les visites des immeubles prédécrits auront lieu sur rendez-vous pris avec l'étude du notaire soussigné et en présence d'un collaborateur ou d'un préposé dudit notaire ou de l'un des requérants.

Les candidats-adjudicataires acceptent que les visites des biens se feront à leurs risques et périls, et renoncent à toute action trouvant sa cause directe ou indirecte dans l'organisation des visites contre le notaire soussigné et/ou ses préposés, notamment en raison de dommages causés à leur personne du fait du bâtiment.

Publicité

La publicité de la vente sera organisée et réalisée par les études notariales, en concertation avec le vendeur.

Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive, c'est-à-dire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Transfert des risques - Assurances

Les risques inhérents aux biens vendus 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 les biens font 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 les biens 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.

Jouissance - Occupation

Interpellés par le notaire instrumentant, les requérants déclarent que les biens prédécrits ne font l'objet d'aucun droit de bail ou d'occupation, même verbal.

Pour autant que de besoin, chacun d'eux déclare renoncer à tout droit de bail ou d'occupation à son profit sur les biens vendus.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle, après s'être acquitté du prix, de la quote-part forfaitaire de frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, le vendeur se réservant la jouissance gratuite du bien entre la date de paiement du prix d'adjudication par l'adjudicataire et la fin de la période de six semaines.

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.

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 des biens - Vices

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

Limites - Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée des biens 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

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

Servitudes

Le vendeur déclare n'avoir consenti ni servitudes ni conditions spéciales et n'en connaître aucune, même d'utilité publique, sauf ce qui serait dit ci-après sous le titre « *Conditions spéciales* ».

Toutefois, s'il existe des servitudes, fondées sur un titre régulier non prescrit ou sur la loi, qu'elles soient actives ou passives, apparentes ou non apparentes, qu'elles avantagent ou grèvent les biens vendus, l'adjudicataire devra les supporter ou pourra en profiter, à ses risques et périls, sauf à s'en défendre.

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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus issus des titres antérieurs, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent les biens vendus, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Conditions spéciales nouvelles

1. La division de l'ensemble immobilier appartenant au vendeur entraînant l'existence d'un état de choses constitutif de

servitudes, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication ; elles trouvent leur origine dans la destination du propriétaire, consacrée par les articles 3.119 et suivants du Code civil, ou dans la convention des parties.

Ainsi, sans que cette liste ne soit limitative, seront maintenus et devront subsister dans leur état actuel, sous réserve de ce qui sera dit ci-après :

- les jours et vues qui peuvent exister actuellement d'un lot sur l'autre et/ou sur le bien restant appartenir au vendeur et réciproquement,
- les éventuelles communautés des descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts et autres,
- les passages des canalisations et conduites de toute nature (eau, égout, électricité, téléphone, télédistribution ou autres),
- et, de façon générale, toutes les communautés et servitudes entre le bien vendu et celui restant appartenir au vendeur que révéleront l'état ou l'usage des lieux.

L'entretien des servitudes ci-dessus stipulées incombera à chacun à frais communs.

2. La cour située à l'avant du premier lot sera grevée d'une servitude de passage en tout temps pour tous piétons et véhicules de moins de trois tonnes et demi, au profit du deuxième lot, afin de permettre à celui-ci d'accéder à la voirie.

Le propriétaire ou l'occupant du premier lot pourra y stationner un ou plusieurs véhicules mais devra veiller à ce que le passage normal ne soit pas entravé par ce(s) véhicule(s) ni par le dépôt de matériel et/ou de marchandises.

L'aménagement du passage et l'entretien seront aux frais du fonds servant.

Toute décision relative à l'aménagement de la servitude sera prise de commun accord.

3. La cour située à l'avant du premier lot sera également grevée d'une servitude pour le passage en sous-sol de tous câbles, gaines d'énergie et canalisations afin de permettre l'équipement du deuxième lot.

Cette servitude comprend également la servitude d'accès à cette zone pour tout entretien ou toute réparation auxdits câbles, gaines d'énergie et canalisations.

L'entretien de la cour restera aux frais du fonds servant. Toutefois, les zones affectées par les travaux de concessionnaires seront remises dans leur état primitif par ces derniers et à leurs frais, et à défaut, par le propriétaire du fonds dominant.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra

prendre 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.

Actions en garantie

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

Situation hypothécaire

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

Abonnements eau et électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les éventuels abonnements à l'eau, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux.

Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Impôts

L'adjudicataire supportera à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication toutes les impositions et taxes auxquelles les biens vendus peuvent ou pourront être assujettis, à l'exception de celles dont le vendeur aurait obtenu avant cette date le paiement échelonné.

Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

Urbanisme, aménagement du territoire et environnement

Prescriptions générales et particulières

◇ L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur pour les limitations, tant actuelles que futures, qui pourraient être apportées à son droit de propriété en vertu du Code wallon du Développement Territorial (en abrégé "CoDT") ainsi que par toutes réglementations en matière d'urbanisme : il est présumé avoir pris lui-même toutes informations utiles et garanties à ce sujet.

◇ Ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée par le Collège communal de Theux le 17 septembre 2024, suite à la demande de renseignements effectuée par courrier adressé par le notaire instrumentant, il est signalé que :

a) la situation des biens vendus au regard des (projets de) plans et éventuels (projets de) schémas de développement et d'orientation et guide d'urbanisme est la suivante :

- **zone d'habitat à caractère rural, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique**, au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN adopté par Arrêté Royal du 23 janvier 1979 ;

b) les biens vendus n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir, d'urbanisme, de lotir ou d'urbanisation depuis le 1^{er} janvier 1977, ni d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, et qu'en conséquence, il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur lesdits biens ;

c) les biens vendus sont situés sur le territoire ou la partie de territoire communal où les dispositions suivantes sont applicables :

- dispositions à valeur réglementaire relatives à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite,
- dispositions à valeur indicative relatives aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

d) les biens vendus ne font pas partie d'un lotissement ;

e) les biens vendus ne sont pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT et ne sont pas repris dans les limites d'un plan ou d'un projet de plan d'expropriation ;

f) les biens vendus sont situés dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'un assainissement autonome ;

g) les biens vendus bénéficient d'un accès à une voirie communale équipée en eau, électricité, téléphonie et télédistribution, d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

h) les biens vendus ne font pas ou n'ont pas fait l'objet d'autres arrêtés, de notifications ou de réglementations particulières et qu'en conséquence, notamment :

- ils ne sont pas situés dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine,
- ils ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier ni repris à l'inventaire du patrimoine,
- ils ne sont pas classés et ne font pas l'objet d'une procédure de classement en cours et ne sont pas situés dans la zone de protection d'un immeuble classé,
- ils ne sont pas localisés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ni dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique,
- ils ne sont pas exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure, ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, ne comportent pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ni de zone humide d'intérêt biologique,
- ils ne sont pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Ladite lettre adressée par le Collège communal de Theux précise encore que les biens :

- sont situés dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la

- conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauges - Zone de Protection Spéciale de Malchamps,
- sont situés dans la zone de surveillance des prises d'eau de Spa Monopole et consorts au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau.

Ladite lettre adressée par le Collège communal de Theux précise enfin ce qui suit :

« Suite à une visite effectuée sur place le 29 août 2024, il a été constaté la présence d'une construction non cadastrée. Cette situation semble exister depuis au moins 1994 selon l'historique des images satellites. Si vous souhaitez bénéficier de l'amnistie par rapport à cette situation infractionnelle, il vous appartient d'obtenir une décision judiciaire en ce sens, le Collège n'étant pas compétent pour apprécier l'application du mécanisme d'amnistie. A défaut d'une telle décision judiciaire, seule l'introduction d'un permis d'urbanisme en régularisation avec architecte (vu l'article R.IV.1-1.B.8 du [CoDT]) permettra de faire disparaître l'infraction. »

◇ Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

◇ Le notaire instrumentant indique enfin :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur lesdits biens tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu,
- 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,
- qu'un permis est également requis pour divers actes et travaux prévus par le CoDT, notamment : construction nouvelle, extension, transformation, création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante, modification de l'affectation, démolition, placement d'enseignes ou de dispositifs de publicité, abattage de certains arbres, modification du relief du sol, défrichement, déboisement, etc.,
- qu'il existe une législation relative à la performance énergétique des bâtiments et qu'il est donc conseillé d'aménager les biens dans une optique de protection de l'environnement et de développement durable.

Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare à propos des biens objet des présentes que :

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.I, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi, à l'exception d'un bâtiment en blocs érigé sur le premier lot comme précisé dans la lettre de la Commune de Theux dont question ci-avant ;

- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

Sur interpellation du notaire instrumentant, le vendeur déclare encore qu'à sa connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de sa part - les biens objets des présentes n'ont pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de ceux-ci.

S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'informations.

L'adjudicataire aura la possibilité de prendre connaissance avant l'adjudication du plan cadastral des immeubles vendus, lequel reprend en principe les constructions connues de l'administration patrimoniale et que dans cette mesure, toute discordance entre celui-ci et la situation réelle des lieux, est susceptible d'être la conséquence d'une infraction urbanistique.

Il est néanmoins averti du caractère indicatif du plan et qu'en conséquence, la présence ou l'absence de construction sur ledit plan n'implique pas forcément la présence d'une infraction urbanistique, notamment en raison de l'application éventuelle des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1^{er} bis du CoDT ainsi que de la liste des actes et travaux exemptés de permis d'urbanisme en vertu du CoDT et de sa partie réglementaire.

A titre informatif, il est ici précisé que :

- les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction ;
- les actes et travaux exécutés entre le 21 avril 1962 et le 28 février 1998 (soit avant le 1^{er} mars 1998) bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité, sauf s'ils entrent dans l'une des 6 catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice (article D.VII.1^{er} bis, alinéa 2 du CoDT) ;
- les actes et travaux exécutés à partir du 1^{er} mars 1998 bénéficient dans certains cas d'une dépenalisation après l'écoulement d'un délai de 10 ans ou de 20 ans prenant cours à dater de l'achèvement desdits actes et travaux.

En cas d'infraction

Au regard de ce qui est ci-avant précisé concernant le plan cadastral, l'adjudicataire reconnaît que son attention a été attirée sur les conséquences de cette infraction potentielle, si elle était avérée :

- obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés aux articles du CoDT, une autorisation administrative, soit sous forme d'un permis d'urbanisme, soit à l'issue d'une procédure de déclaration urbanistique,
- double régime de sanctions pénales et/ou mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, de sanctions financières ;
- en l'absence de régularisation préalable à la délivrance de l'immeu-

ble par le vendeur, l'obligation corrélative dans le chef de l'adjudicataire de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation dont la demande sera obligatoirement précédée du paiement d'une amende transactionnelle s'il existe un procès-verbal de constat d'infraction, soit par la remise en état des lieux, dès la signature du procès-verbal d'adjudication.

Dans ce contexte, si cela s'avère nécessaire, l'adjudicataire s'engage à poursuivre sans délai et à ses frais, l'ensemble des démarches nécessaires à la régularisation de cette situation auprès des autorités administratives.

Il s'engage également à supporter seul toutes sanctions financières et/ou amendes quelconques, et tous les travaux, quels qu'ils soient, qui seraient imposés dans le cadre de la régularisation.

Si cette démarche devait se solder par un résultat négatif, l'adjudicataire s'engageant pour lui et ses ayants cause éventuels supportera l'ensemble des frais afférents à la remise en état des lieux et de manière générale tous travaux qui seraient imposés par l'Administration de l'Urbanisme relativement à l'infraction existante sans recours contre le vendeur.

Gestion et assainissement des sols

Le vendeur déclarent avoir été informé des dispositions du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après « le décret »).

a) Information disponible

En application de l'article 31 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (D.G.A.S.), le notaire instrumentant a levé le 30 avril 2026 des extraits conformes actualisés de la Banque de Données de l'Etat des Sols (B.D.E.S.), où il apparaît qu'il n'existe actuellement pour les biens aucune donnée liée à un état de pollution éventuel du sol et que les biens ne sont pas soumis à des obligations au regard dudit décret.

b) Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° dudit décret, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens dudit décret.

c) Déclaration de destination non contractualisée

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que les prix d'adjudication auront été annoncés par les adjudicataires en considération de cette exonération, sans laquelle le vendeur n'aurait pas vendu, ce que les adjudicataires acceptent expressément.

En conséquence, seuls les adjudicataires devront 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° dudit décret, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'ils entendent assigner aux biens.

La destination des biens n'entre pas dans le champ contractuel.

d) Information circonstanciée

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

Permis d'environnement

Les requérants déclarent que les biens vendus ne font l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, toujours en vigueur, ni d'aucune déclaration préalable, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret relatif au permis d'environnement.

Citernes à hydrocarbure

Les requérants déclarent avoir été informés par le notaire instrumentant de la teneur de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment sur les obligations relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à mazout d'une capacité égale ou supérieure à 3.000 litres.

Interrogés sur l'existence d'un tel réservoir, les requérants déclarent que les biens vendus ne disposent pas d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est égale ou supérieure à 3.000 litres, tel que visé audit arrêté.

Zones inondables

Le notaire instrumentant a levé des extraits du plan des aléas d'inondation, où il apparaît que les biens vendus se trouvent dans une zone d'aléa d'inondation nul par débordement de cours d'eau et ne sont pas traversés par un axe de ruissellement concentré.

Code wallon de l'habitation durable

Le notaire instrumentant rappelle les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- l'exigence d'un permis de location à obtenir auprès du Collège communal pour certaines catégories de logements (notamment les logements collectifs dont au moins une pièce ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages, les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés, les immeubles non initialement destinés à l'habitation, les kots d'étudiants...) ainsi que les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions (notamment l'interdiction d'accès et d'occupation des logements concernés),
- l'obligation d'équiper les biens vendus de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

L'adjudicataire fera le nécessaire, à ses frais et sans recours contre le vendeur, s'il y avait lieu de régulariser la situation, les biens étant vendus dans leur état actuel.

Performance énergétique des bâtiments

Pour le premier lot :

Un certificat de performance énergétique relatif à ce lot a été

établi le 29 février 2024 par Monsieur Renaud HELLA (numéro d'agrément CERTIF-P2-02275) sous le numéro 20240229026300.

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives audit bien :

- classe énergétique : G
- consommation théorique totale d'énergie primaire : 149568 kWh/an
- consommation spécifique d'énergie primaire : 922 kWh/m².an.
- émissions annuelles de CO² spécifiques : 263 kg/CO²/m²

Le vendeur remettra l'original de ce certificat à l'adjudicataire après paiement du prix d'adjudication.

Pour le deuxième lot et le troisième lot :

Les requérants reconnaissent avoir été informés par le notaire des obligations résultant du décret PEB du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 1^{er} mai 2015, qui s'imposent à tous les bâtiments, résidentiels ou non, et :

- du fait qu'il découle de ces dispositions qu'un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'une convention de bail ou de vente portant sur un bâtiment non résidentiel existant,
- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.

Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective s'agissant en l'espèce de bâtiments non résidentiels, dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateurs agréés pour ce faire.

Sous le bénéfice de cette précision, les comparants requièrent formellement le notaire de dresser les présentes conditions de vente.

Installation électrique

Pour le premier lot :

Le vendeur déclare que ce lot constitue une unité d'habitation au sens du Règlement Général sur les Installations Electriques, tel que restructuré par l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique.

Compte tenu de l'état du bien vendu, le vendeur a décidé de ne pas faire exécuter de contrôle de l'installation électrique du bien vendu au sens dudit Règlement, dès lors que l'adjudicataire devra rénover entièrement l'installation électrique.

Les adjudicataires seront informés de leur obligation d'en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure, dès la signature du procès-verbal d'adjudication. Ils seront également informés que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

Pour le deuxième lot et le troisième lot :

Le vendeur déclare que ces lots ne constituent pas des unités d'habitation au sens du Règlement Général sur les Installations Electriques, tel que restructuré par l'arrêté royal du 8 septembre

2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique.

Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire instrumentant rappelle les obligations résultant de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 relatif à la coordination sur les chantiers de construction et de rénovation d'immeubles en vue d'assurer la sécurité des travailleurs du bâtiment, notamment sur l'obligation d'établir (quand les conditions légales sont réunies) et de conserver un dossier d'intervention ultérieure (c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures au bien vendu) afin de pouvoir le remettre à tout futur propriétaire ou ayant droit de l'immeuble en cas de transmission du bien.

Interrogé sur l'existence d'un tel dossier, le vendeur déclare qu'il n'en existe pas et qu'à sa connaissance, il n'a pas été entamé aux biens vendus, depuis le 1^{er} mai 2001, des travaux pour lesquels un tel dossier doit être établi.

Raccordement à la distribution publique de l'eau - CertIBEau

Pour le premier lot et le troisième lot :

Le vendeur déclare :

- que chacun de ces lots a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau ;
- qu'à sa connaissance ces lots ne font pas l'objet d'un CertIBEau.

Le notaire instrumentant rappelle que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

Pour le deuxième lot :

Les adjudicataires seront informés de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement de ce lot à la distribution publique de l'eau ; ils devront prendre cette certification à leur charge et seront sans recours contre le vendeur, s'ils souhaitent raccorder ce lot à la distribution publique de l'eau.

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire (pas d'application)

Les adjudicataires ne pourront pas subordonner leur acquisition à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

B. 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 autres :

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6.

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7.

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8.

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

Article 9.

La période des enchères est fixée à huit jours calendrier.

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

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

La clôture des enchères

Article 13.

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel.

Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum cinq mille euros (5.000,00 €)**.

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

- une indemnité forfaitaire égale à **dix pour cent (10 %)** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs) ;
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère

retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défallants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **cinq mille euros (5.000,00 €)**.

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **dix pour cent (10 %)** de l'enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)**.

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 pour cent (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 aux articles 1193 et 1587 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

Article 16.

Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive.

Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition.

En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17.

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

Déguerpiement

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.

Comme mentionné dans le préambule ci-avant, tous objets mobiliers qui seront encore présents dans les biens vendus au moment de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire, feront partie de la vente, à charge pour l'adjudicataire de procéder à ses frais à leur évacuation, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux ou les notaires.

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 compte propre.

Déclaration de command

Article 21.

L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command

conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 22.

Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires.

S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais soit payée à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

Dans le cadre de la présente vente, le notaire instrumentant, conformément à ce qui figure ci-avant, exige que la participation forfaitaire de l'adjudicataire dans les frais de la vente publique dont question ci-après sous l'article 25 soit payée préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication, de telle manière que le notaire instrumentant soit crédité lors de la signature dudit procès-verbal. L'absence de versement dans le délai repris aux présentes, soit pour le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication tel que précisé ci-avant inclus, sera considéré comme un refus de signer ledit procès-verbal et les sanctions reprises aux présentes en cas de refus de signature dudit procès-verbal seront d'application.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23.

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

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

Prix

Article 24.

L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire instrumentant **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(s) compte(s) bancaire(s) il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement

des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

Frais

Article 25.

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à zéro virgule cinq pour cent (0,5%) du prix.

Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé.

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%).

Il s'élève à :

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (30.000,00 €) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), 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 virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000,00 €) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000,00 €) ;
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (60.000,00 €) jusqu'y compris septante mille euros (70.000,00 €) ;
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000,00 €) jusqu'y compris cent mille euros (100.000,00 €) ;
- seize virgule vingt pour cent (16,20%) 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 nonante pour cent (15,90%) 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 soixante pour cent (15,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000,00 €) ;

- quinze virgule vingt pour cent (15,20%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000,00 €) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000,00 €) ;
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000,00 €) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) ;
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000,00 €) ;
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (375.000,00 €) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (375.000,00 €) jusqu'y compris quatre cent mille euros (400.000,00 €) ;
- treize virgule quatre-vingts pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (400.000,00 €) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) jusqu'y compris cinq cent mille euros (500.000,00 €) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (500.000,00 €) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (550.000,00 €) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (550.000,00 €) jusqu'y compris six cent mille euros (600.000,00 €) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (600.000,00 €)

- jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (750.000,00 €) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (750.000,00 €) jusqu'y compris un million d'euros (1.000.000,00 €) ;
 - treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'un million d'euros (1.000.000,00 €) jusqu'y compris deux millions d'euros (2.000.000,00 €) ;
 - douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (2.000.000,00 €) jusqu'y compris trois millions d'euros (3.000.000,00 €) ;
 - douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (3.000.000,00 €) jusqu'y compris quatre millions d'euros (4.000.000,00 €) ;
 - douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85 %), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (4.000.000,00 €).

Article 25bis.

Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais - à charge de l'adjudicataire

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (douze virgule cinquante pour cent (12,50%) pour la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

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

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

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

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

Article 25ter.

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

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

Compensation

Article 26.

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

Article 27.

Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement.

Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente.

A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent (4 %) sera d'application.

Sanctions

Article 28.

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

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

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

Résolution de la vente

La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par

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

Nouvelle vente - Revente sur folle enchère

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° du Code des droits d'enregistrement, pour faire diminuer les coûts.

Saisie-exécution immobilière

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

Pouvoirs du mandataire

Article 29.

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres

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

Avertissement

Article 30.

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

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

C. 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.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le notaire soussigné déclare avoir contrôlé les nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile des personnes physiques qui signent le présent acte au vu de leur carte d'identité.

Conformément à la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie, relativement aux requérants, les nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile sur base du registre national des personnes physiques.

CAPACITE

Les requérants ont déclaré n'être frappés d'aucune restriction de leur capacité de contracter les obligations visées au présent acte.

Chacun d'eux a déclaré ainsi, notamment :

- que son état civil tel qu'indiqué ci-avant était exact ;
- ne pas être pourvu d'un tuteur, curateur ou administrateur ;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif ou un concordat judiciaire ou une réorganisation judiciaire ;
- ne pas être ou avoir été déclaré en état de faillite par jugement.

PROJET D'ACTE

Les requérants reconnaissent avoir reçu le projet du présent acte depuis plus de cinq jours ouvrables avant ce jour, soit le trente avril deux mille vingt-six, et déclarent avoir disposé du délai suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ÉCRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros (50 €) payé sur déclaration par le notaire Paul-Henry THIRY.

DONT ACTE

Dressé à Theux, à l'Etude.

Après lecture commentée, intégrale des dispositions prévues par la loi et des modifications apportées au projet transmis, et partielle pour le surplus, les requérants, représentés comme il est dit, ont signé avec le notaire.

POUR EXTRAIT CONFORME