

Enregistré à Huy - estimation droits d'enregistrement : 50,00 €+100€

2024/06957

DR 7195/ADS/Vente online Biddit – conditions de ventes uniformes

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le trente-et-un octobre

Nous, **Christophe VAN den BROECK**, Notaire de résidence à **HUY**, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, **en application de l'article XX.193 §2, 1^{er} alinéa du Code de Droit Economique**, à la requête et en présence de :

Le DOMAINE DE LA FABRIQUE D'EGLISE ****

Ci-après dénommé soit « le comparant », soit « le vendeur ».

Le bien objet des présentes appartenant à une **Fabrique d'Eglise**, la présente vente par adjudication publique en ligne a été décidée par délibération du Conseil de Fabrique du 14 octobre 2024. Elle a ensuite fait l'objet d'un avis favorable de l'autorité diocésaine Liège en date du 24 octobre 2024.

Ces délibérations et avis sont annexés aux présentes.

L'adjudication du bien devra encore être soumise à la tutelle générale d'annulation de l'autorité de tutelle compétente, étant le Gouverneur Provincial de Liège. A l'issue des enchères, le bien sera donc **adjudgé sous la condition suspensive d'absence d'avis défavorable du gouverneur**.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Etude notariale Christophe VAN den BROECK

Rue du Marché, 31 – 4500 HUY

085.27.43.50 – christophe.vandenbroeck@belnot.be

Description du bien – Origine de propriété

LOT 1

(maisons d'habitation n°57 et n°59 avec jardin)

ANS – quatrième division – ALLEUR

1/ **Une maison d'habitation** sise **rue de Hombroux 57**, cadastrée selon matrice cadastrale récente section B, numéro 0209FP0000, d'une superficie de un are quatre-vingt-cinq centiares (1a 85ca).

2/ **Une maison d'habitation** sise **rue de Hombroux 59**, ayant reçu comme nouvel identifiant parcellaire 62001 B 999 A P0000, d'une superficie de un are quarante-six centiares (1 a 46 ca).

(A prendre dans un plus grand ensemble sis rue de Hombroux 59, actuellement cadastré selon matrice cadastrale récente section B, numéro 0209GP0000, d'une superficie de un are septante centiares).

Tel que ce bien figure **sous lot 1 et liseré mauve** en un plan de mesurage et de division dressé par par Jonathan GREVESSE, géomètre-expert immobilier à Juprelle, le 13 aout 2024.

3/ **Un jardin** sis en lieudit **Hombroux**, ayant reçu comme nouvel identifiant parcellaire 62001 B 999 C P0000, d'une superficie de septante-cinq centiares (75 ca).

(A prendre dans un plus grand ensemble sis en lieudit Hombroux actuellement cadastré selon matrice cadastrale récente section B, 0210HP0000, d'une superficie de un are trente-six centiares (1a 36ca)).

Tel que ce jardin figure **sous lot 3 et liseré orange** au plan de mesurage et de division dressé par Jonathan GREVESSE, géomètre-expert immobilier à Juprelle, le 13 aout 2024, prévauté.

LOT 2

(maisons d'habitation n°61 et n°63 avec jardin)

ANS – quatrième division – ALLEUR

1/ **Une maison d'habitation** sise **rue de Hombroux 61**, cadastrée selon matrice cadastrale récente section B, numéro 0209DP0000, d'une superficie de un are vingt centiares (1a 20ca).

2/ **Une maison d'habitation** sise **rue de Hombroux 63**, cadastrée selon matrice cadastrale récente section B, numéro 0209HP0000, d'une superficie de soixante-sept centiares (67ca).

3/ **Une allée avec jardin** ayant reçu comme nouvel identifiant parcellaire 62001 B 999 B P0000, d'une superficie de cinquante centiares (50ca).

(A prendre dans un plus grand ensemble sis rue de Hombroux 59, actuellement cadastré selon matrice cadastrale récente section B, numéro 0209GP0000, d'une superficie de un are septante centiares (1 a 70ca)).

Tels que cette allée avec jardin bien figure **sous lot 2 et liseré rose** au plan de mesurage et de division dressé par par Jonathan GREVESSE, géomètre-expert immobilier à Juprelle, le 13 aout 2024, prévauté.

4/ **Un jardin** sis en lieudit **Hombroux**, ayant reçu comme nouvel identifiant parcellaire 62001 B 999 D P0000, d'une superficie de cinquante-neuf centiares (59 ca).

(A prendre dans un plus grand ensemble sis en lieudit Hombroux actuellement cadastré selon matrice cadastrale récente section B, 0210HP0000, d'une superficie de un are trente-six centiares (1a 36ca)).

Tel que ce jardin figure **sous lot 4 et liseré vert clair** au plan de mesurage et de division dressé par Jonathan GREVESSE, géomètre-expert immobilier à Juprelle, le 13 aout 2024, prévauté.

LOT 3 – possibilité d'une masse composée des lots 1 & 2 repris ci-dessus

(maisons d'habitation n°57, n°59, n°61 et n°63 avec jardin)

ANS – quatrième division – ALLEUR

1/ **Une maison d'habitation** sise **rue de Hombroux 57**, cadastrée selon matrice cadastrale récente section B, numéro 0209FP0000, d'une superficie de un are quatre-vingt-cinq centiares (1a 85ca).

2/ **Une maison d'habitation** sise **rue de Hombroux 59**, cadastrée selon matrice cadastrale récente section B, numéro 0209GP0000, d'une superficie de un are septante centiares (1a 70ca).

3/ **Une maison d'habitation** sise **rue de Hombroux 61**, cadastrée selon matrice cadastrale récente section B, numéro 0209DP0000, d'une superficie de un are vingt centiares (1a 20ca).

4/ **Une maison d'habitation** sise **rue de Hombroux 63**, cadastrée selon matrice cadastrale récente section B, numéro 0209HP0000, d'une superficie de soixante-sept centiares (67ca).

5/ **Un jardin** sis en lieudit **Hombroux**, cadastré selon matrice cadastrale récente section B, numéro 0210HP0000, d'une superficie de un are trente-six centiares (1a 36ca).

Plan

Le vendeur déclare que le plan préventé dressé par ****, géomètre-expert immobilier à ****, le 13 aout 2024, a été enregistré dans la base de données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence de précadastration 62001-10331 et certifiant qu'il n'a pas été modifié depuis lors.

En conséquence, et en exécution de l'article 3.30 §3 du Code civil et de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des Droits d'Enregistrement, les parties déclarent que le plan ne sera pas présenté à la formalité de l'enregistrement ni à la transcription.

Un exemplaire de celui-ci restera néanmoins ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par les comparants et le notaire soussigné.

Origine de propriété

La fabrique d'Eglise ****, requérante aux présentes, n'est pas en mesure de produire son titre de propriété, mais déclare être propriétaire desdits biens depuis des temps immémoriaux, ainsi qu'attesté par une recherche d'origine de propriété effectuée par le notaire soussigné auprès de l'administration de la Documentation Patrimoniale – sécurité Juridique de Liège 3 en date du 07 février 2024 et du 30 mai 2024 qui a fait savoir ce qui suit :

« Malgré des recherches approfondies, il n'a pas été possible de trouver un acte authentique trentenaire de propriété transcrit ni même un acte sous seing privé enregistré dans notre documentation patrimoniale ».

« Compte tenu de la qualité du propriétaire (personne morale de droit public), il s'agit probablement d'une possession depuis des temps immémoriaux ; en effet, aucun acte d'acquisition amiable ou jugement d'expropriation n'a été retrouvé, ni aucune base légale opérant un transfert administratif ».

Il ressort par ailleurs de la recherche effectuée auprès de de la Documentation Patrimoniale – sécurité Juridique de Liège 3 que la parcelle cadastrée section B, numéro 0209DP0000 a fait l'objet, par acte reçu par le bourgmestre Servais en date du 11 décembre 1981, d'un acte de cession par la Fabrique d'Eglise **** de trois emprises à prendre dans le bien, au profit de la Commune d'Ans. Interrogée par les soins du notaire soussigné, la commune d'Ans n'a pas été en mesure de transmettre copie dudit acte ni en mesure de communiquer des informations sur ces emprises.

Les adjudicataires auront parfaite connaissance de ce fait par la publication du présent cahier des charges qui sera réalisée dans le cadre de la présente vente

publique des biens et les adjudicataires devront en faire leur affaire personnelle quelques soient les restrictions et conséquences qui en découlent, s'interdisant dès lors de tout recours de ce chef.

Description du bien

La description du bien est établie de bonne foi, au vu 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.

Le vendeur déclare que ne font toutefois pas partie de la présente vente : les poêles à pellet et autres foyers individuels qui appartiennent aux locataires des différentes unité d'habitation.

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

Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

- Pour le **LOT 1** étant les deux maisons d'habitation n°57 et n°59 avec jardin : **septante mille euros (70.000,00 €)** ;
- Pour le **LOT 2** étant les deux maisons d'habitation n° 61 et n°63 avec jardin : **septante mille euros (70.000,00 €)** ;
- Pour le **LOT 3 (masse composée des lots 1 & 2)** étant les quatre maisons d'habitation n°57, n°59, n°61 et n°63 avec jardin) : **cent vingt mille euros (120.000,00 €)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000 EUR). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000 EUR) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure **du début** des enchères est :

- **Pour le LOT 1** étant les deux maisons d'habitation n°57 et n°59 avec jardin : le mercredi 04 décembre 2024 à 14 heures,
- **Pour le LOT 2** étant les deux maisons d'habitation n° 61 et n°63: le mercredi 04 décembre 2024 à 15 heures,
- **Pour le LOT 3 (masse composée des lots 1 & 2)** étant les quatre maisons d'habitation n°57, n°59, n°61 et n°63 avec jardin): le jeudi 05 décembre 2024 à 15 heures.

Le jour et l'heure **de la clôture** des enchères est :

- **Pour le LOT 1** étant les deux maisons d'habitation n°57 et n°59 avec jardin : le jeudi 12 décembre 2024 à 14 heures,
- **Pour le LOT 2** étant les deux maisons d'habitation n° 61 et n°63 avec jardin : le jeudi 12 décembre 2024 à 15 heures,
- **Pour le LOT 3 (masse composée des lots 1 & 2)** étant les quatre maisons d'habitation n°57, n°59, n°61 et n°63 avec jardin : le vendredi 13 décembre 2024 à 15 heures.

Le tout 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.

Possibilité d'adjudication en lots ou en masse

Les amateurs sont informés de ce que les biens mis en vente et ci-avant décrits, forment des lots distincts que le notaire instrumentant peut, aux conditions qu'il juge appropriées, adjuger séparément (lot 1 et lot 2) ou adjuger en masse (lot 3).

Le notaire adjugera par conséquent les différents biens en lots distincts ou en masse, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat.

En cas de résultats similaires dans les deux hypothèses, l'adjudication des biens séparément sera privilégiée.

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).

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire **le vendredi 20 décembre 2024 à 14 heures.**

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

La présente adjudication n'est **pas** soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Adjudication sous condition suspensive d'absence d'avis défavorable rendu par Gouvernement Provincial de Liège

S'agissant de la vente par adjudication publique d'un bien immobilier appartenant à une Fabrique d'Eglise, la présente vente est soumise à la tutelle générale d'annulation du gouverneur de la province de Liège, conformément aux prérogatives qui lui sont dévolues par les articles L3161-1 et suivants du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

Par conséquent en vue de permettre au gouverneur d'exercer sa tutelle générale d'annulation, le notaire adjugera les biens sous la condition suspensive d'absence d'avis défavorable rendu par le gouverneur dans le délai lui imparti conformément à l'article L3161-4.

Dans les quinze jours suivant la signature dudit procès-verbal d'adjudication signé sous condition suspensive d'absence d'avis défavorable, le notaire transmettra au gouverneur copie du cahier des charges et dudit procès-verbal d'adjudication, ainsi que de toutes les pièces justificatives utiles.

Conformément à l'article L3161-6 le gouverneur disposera d'un délai de trente jours à compter de la réception des pièces, éventuellement prolongeable de quinze jours, pour rendre son avis.

Si un avis favorable est rendu dans le délai ou à défaut d'avoir rendu un avis dans le délai lui imparti, l'adjudication sera définitive et le notaire en informera l'enchérisseur retenu.

Si le gouverneur rend un avis défavorable dans le délai lui imparti, la vente sera considérée comme inexistante et le notaire en informera l'enchérisseur retenu.

Visites

Les visites seront organisées par les soins de l'étude du notaire soussigné, dans l'intérêt de la vente.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite :

- par une inscription sur le site notaire.be/immo, sur le site biddit.be et sur le site immoweb.be.

- et par des panneaux annonçant la vente publique sur Biddit.be et ce pendant les quatre semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

Les indications données par ces publicités ne le sont qu'à titre de simple renseignement, sans aucune garantie de la part du requérant.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou 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, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Concernant les conditions d'occupation, le vendeur déclare qu'à l'exception de la maison sise rue de Hombroux, 59 qui est libre de toute occupation, les différentes unités de logement composant le bien sont entièrement louées, savoir :

- La maison sise rue de Hombroux, 57 en vertu d'un bail écrit daté du 01^{er} avril 2010, consenti pour une durée initiale de trois ans à dater du 1^{er} avril 2010, enregistré à Saint-Nicolas, le 09 avril 2010 ;
- La maison sise rue de Hombroux, 61 en vertu d'un bail consenti pour une durée initiale de trois ans à dater du 08 mars 2017, bail écrit non signé par le locataire et non enregistré ;
- La maison sise rue de Hombroux, 63, en vertu d'un bail écrit daté du 25 avril 2000, consenti pour une durée initiale de neuf an à dater du 1^{er} mai 2000, enregistré à Ans, le 16 aout 2000 ;

Le vendeur déclare encore que le paiement des loyers n'est pas régulier et que certains locataires sont en retard de paiement, parfois de plusieurs mois.

Les conventions locatives et la situation des arriérés ont été mises à la disposition des candidats-acquéreurs qui ont ainsi l'occasion d'en prendre connaissance. Le vendeur dispense le Notaire soussigné de les reprendre aux présentes.

- Etat des lieux

Le vendeur déclare que pour :

- la location de maison sise rue de Hombroux, 57 : un état des lieux a été dressé et enregistré à Saint-Nicolas, le 09 avril 2010 ;
- la location de maison sise rue de Hombroux, 61 : un état des lieux a été dressé mais non signé par le locataire et non enregistré ;
- la location de maison sise rue de Hombroux, 63 : aucun état des lieux n'a été dressé.

Les candidats-acquéreur sont informés qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

- Garantie locative

Le vendeur déclare que pour :

- la location de maison sise rue de Hombroux, 57 : aucune garantie locative n'a été constituée ;
- la location de maison sise rue de Hombroux, 61 : aucune garantie locative n'a été constituée ;
- la location de maison sise rue de Hombroux, 63 : une garantie locative de 19.600 francs belges a été constituée auprès du Crédit Communal (Belfius).

En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige reste à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'acquéreur.

- Subrogation

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

- Déclarations du vendeur

1. Pour la période entre la date à laquelle la convention s'est formée et ce jour, le vendeur déclare ne pas avoir modifié les conditions d'occupation.

2. Le vendeur déclare ne pas avoir reçu de congé donné par les locataires.

3. Le vendeur déclare que les locataires n'ont effectué dans le bien vendu aucuns travaux qui soient susceptibles soit de donner lieu à versement d'une indemnité aux locataires s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par les locataires à charge pour eux de remettre les lieux en état, **sous réserve des poêles à pellets et autres foyers individuels qui ont tous été placés par les locataires, à leurs frais, et pourront donc être enlevés par ceux-ci lors de leur sortie des lieux sans que l'acquéreur ne puisse réclamer au vendeur une indemnité de moins-value.** Pour le cas toutefois où les locataires étaient en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par les locataires.

- Rappel

Les candidats-acquéreur sont informés de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007.

Le cas échéant, l'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur entre la date de signature de la convention de vente et la signature des présentes, sans recours contre le vendeur. Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure

d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

Droit de préemption – Droit de préférence

Le comparant déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention. L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Etat du bien – Vices

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

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

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

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

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

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

Uniquement en cas d'adjudication en deux lots distincts : constitution de servitudes par destination du propriétaire et de servitudes conventionnelles

Dans l'hypothèse où les lots 1 et 2 sont adjugés séparément à des adjudicataires distincts, la division de l'ensemble immobilier en deux lots appartenant à des propriétaires distincts qui en résultera aura pour conséquence de faire naître entre ces lots un état de chose qui sera constitutif de servitudes.

Ces servitudes prennent effectivement naissance, de plein droit, dès le jour où l'adjudication en deux lots devient définitive.

Elles trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrée l'article 3.119 du Code civil (pour partie), ou dans la convention des parties.

Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou de plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur l'autre, des communautés de descente d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage de canalisations, conduites et raccordements de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, cheminées, ... etc.) desservant les deux parties du bien ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, etc., la présente énonciation étant exemplative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitudes par destination du propriétaire, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée, etc., à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé.

Ce principe vaut :

- comme de droit, pour l'ensemble des services actuellement apparents,
- et, par l'effet de la volonté, également pour les services qui seraient occultes mais à l'unique condition que ceux-ci ne portent pas atteinte à la pleine fonctionnalité du bien vendu, lui-même (ex. une canalisation occulte ne pourrait compromettre la constructibilité d'un bien vendu avec la qualité de terrain à bâtir).

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

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

Dispositions administratives

I. Urbanisme

a. Information générale

1) Le vendeur déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : **zone d'habitat** au plan de secteur de Liège.
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un permis de bâtir, ni d'un permis d'urbanisme de

constructions groupées, délivré après le 01 janvier 1977, ni de certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans, ni de certificats de patrimoine valables à l'exception de ce qui suit: les parcelles cadastrées B209F et B209G (maisons 57 et 59) ont fait l'objet d'un **permis d'urbanisme n°21/2009 ayant pour objet « rénover les façades par éliminations des Eternits, sable et rejointoyâtes identique aux n°61 et 63 »** accepté par le Collège communal de la ville d'Ans en date du 04 mars 2009

2) Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

3) Le Notaire VAN den BROECK soussigné a interrogé en date du 31 janvier 2024 la Ville d'Ans en lui demandant de faire connaître, relativement aux biens objets des présentes les informations visées à l'article D.IV.99 du CoDTbis, et les mesures administratives de nature à affecter le bien.

La Ville d'Ans a répondu en date du 15 mai 2024 ce qui suit textuellement reproduit:

« Le bien en cause :

- est situé en zone d'**habitat au plan de secteur** de Liège adopté par A.E.R.W. du 26/11/1987, tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 06/02/2003, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- est situé sur le territoire communal où le **règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité** (art. 431 et s. du GRU) est applicable ;
- est situé sur le territoire communal où le **règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique** de constructions dans les zones B, C, et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles-Sud (art. 442/1 et s. du GRU) est applicable ;
- est situé dans la **zone B, C ou D au plan d'exposition au bruit** de l'aéroport de Liège-Bierset. A ce titre, nous vous invitons à consulter la SOWAER Environnement Liège au 0800/25.747 ;
- n'a fait l'objet d'**aucun permis d'urbanisation** délivré après le 1er janvier 1977;
- n'a fait l'objet d'**aucun certificat d'urbanisme** datant de moins de deux ans;
- Les parcelles B209F et B209G ont fait l'objet, après le 1er janvier 1977, du **permis d'urbanisme** suivant :
 - PU n°21/2009 pour rénover les façades par élimination des Eternits, sable et rejointoyage identique aux n°61 et 63 accepté par le Collège communal en date du 04/03/2009 ;
- est localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article D.IV. 40 alinéa 4 du Code précité ;
- est situé dans une **zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance** 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;
- est situé dans une **Zone de prévention éloignée** des captages de la C.I.L.E.
- est actuellement **raccordable à l'égout** selon les normes fixées par le Service Technique Communal ;
- bénéficie d'un accès à une **voirie suffisamment équipée** en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;
- Est situé dans une zone d'assainissement Collectif (RAC) ;
- La parcelle B209H est située à 50m de cours d'eau non navigables non classés ;

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'administration communale dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect des délais impartis aux administrations communales par l'art. D.IV.52 du Code et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

Alignement de voirie : S.P.W., av. Blonden 12 à 4000 Liege.

S.T.P., rue Darchis 33 à 4000 Liege.

Équipement en électricité : RESA, rue Louvrex 95 à 4000 LIEGE.

Équipement en télécommunication : VOO, rue Jean Jaures, 46 à 4430 ANS.

PROXIMUS, rue d'Harscamp 17 à 4000 Liege.

Équipement en gaz : RESA., rue Ste Marie 10 à 4000 Liege.

Fluxys s.a., av. des Arts 31 à 1040 Etterbeek.

Équipement en eau : C.I.L.E., rue du Canal de l'Ourthe 8 à 4031 Angleur.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Ce formulaire ne fournit aucune garantie quant à la possibilité de poser les actes visés à l'art. D.IV du Code et il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'art. D.IV.4 du Code à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

Vous êtes invité à rappeler au candidat acquéreur qu'il devra répondre des infractions urbanistiques éventuelles qui auraient été commises antérieurement, et qu'il y a lieu, dès lors, de vérifier l'existence voire le respect du permis d'urbanisme avant la signature des actes. »

b. Relations des parties :

Le vendeur ou son mandataire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a pas réalisé ni connaissance d'actes et travaux constitutifs d'une **infraction** en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1^o, 2^o ou 7^o du CoDT, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

Sur interpellation instrumentant, la partie venderesse déclare qu'à sa connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées d'elle -, le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'elle a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, la partie venderesse déclare qu'elle ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Le vendeur déclare encore que les biens sont actuellement affectés à **usage de :**

Parcelle B209F : maison d'habitation unifamiliale ;

Parcelle B209G : maison d'habitation unifamiliale ;

Parcelle B209D : maison d'habitation unifamiliale ;

Parcelle B209H : maison d'habitation unifamiliale ;

Parcelle B210H : jardin ;

et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner aux biens, ce dernier fera de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

c. Information générale : Il est en outre rappelé que :

Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

d. Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDTbis. Le bien est toutefois repris à la carte archéologique.
- pas à sa connaissance situé dans un site « Natura 2000 »

e. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDTbis ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article D.II.31 § 2 et D.IV.57 du CoDT. susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis de lotir, permis d'urbanisme ...) ;

f. L'adjudicataire :

- sera sans recours contre la partie venderesse pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, l'adjudicataire étant réputée avoir pris toutes les informations à ce sujet.

II. Gestion des sols pollués

Informations

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 13 mai 2024, délivré pour chacune des parcelles énonce ce qui suit :

« *SITUATION DANS LA BDES*

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

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

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

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

MOTIF(S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3) : Néant

MOTIF(S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) : Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) : Néant».

Le vendeur déclare :

- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol (voir notamment l'Arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences, des installations et activités classées ou des installations ou des activités présentant un risque pour le sol) ;
- qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

Destination

L'adjudicataire sera interpellé sur la destination qu'il entend assigner au bien sans qu'il n'en résulte d'engagement dans le chef du vendeur.

Portée

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement de quelque nature que ce soit à propos de l'état de sol et que l'enchère sera émise en considération de cette exonération. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigations et, le cas échéant, de traitement en ce compris toutes les mesures de sécurité et de suivi au sens de l'article 2, 15° et 16° du Décret sol wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

III. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

IV. Dossier d'intervention ultérieure

En exécution des obligations légales (AR du 25 janvier 2001), les parties ont été informées par le notaire de l'obligation pour la partie venderesse de remettre à l'adjudicataire le dossier d'intervention ultérieure, afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à l'avenir à ses obligations de maître d'ouvrage. Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur les obligations incombant au maître d'ouvrage dans le cadre de ces obligations légales (tant l'intervention éventuelle d'un coordinateur de sécurité qu'en ce qui concerne l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure).

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que depuis le premier mai deux mille un aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

V. Contrôle des citernes à hydrocarbure.

Informé par le notaire soussigné de la teneur de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 relatif aux dépôts de liquides combustibles en réservoirs fixes, le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ou de citerne à gaz, étant précisé que la maison sise rue de Hombroux, 57 contient une citerne à mazout de moins de 3.000 litres et que les autres maisons ne contiennent aucune citerne.

Zone de prévention de captage

Le vendeur déclare que le bien est situé dans une **zone de prévention de captage éloignée II B à l'instruction** dénommé « Galerie de Hesbaye ».

L'attention de l'acquéreur est attirée sur les possibles obligations et contraintes résultant du Code de l'eau (article R.165, R.166 et R.167) qui peuvent, dans les zones de prévention de captage, imposer des mesures spécifiques concernant notamment le rejet des eaux usées et le stockage d'hydrocarbure, et conditionner certaines activités.

En particulier, dans les zones de prévention éloignée II B de captage, les réservoirs de 100 litres à moins de 3.000 litres doivent faire l'objet d'un test d'étanchéité par un technicien agréé, dans les deux ans (quatre ans si réservoir aérien) de la désignation de la zone de prévention de captage, accompagné d'un diagnostic de la durée de vie restante du réservoir.

A ce jour, le vendeur déclare toutefois que la zone de prévention éloignée II B « Galerie de Hesbaye » n'a pas encore été arrêtée par un arrêté ministériel et est toujours à l'instruction et ne pas avoir été contacté par l'exploitant des prises d'eau savoir la CILE. L'acquéreur fera de cette situation son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

VI. Détecteurs de fumée.

Le notaire soussigné rappelle que l'adjudicataire devra installer des détecteurs de fumée répondant aux normes légales.

VII. Epuration des eaux.

Il résulte des renseignements urbanistiques que le bien est en zone d'épuration collective.

- 4^{ème} unité d'habitation étant la maison n°63 : Par procès-verbal du 13 juin 2024 dressé par Electrotest il a été constaté que l'installation liée à l'unité d'habitation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Livre 1.

L'adjudicataire a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date de l'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. Le Notaire rappelle les sanctions prévues dans l'arrêté royal du 08 septembre 2019 ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit arrêté, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

XI. Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare que la présente vente comprend quatre unités résidentielles au sens du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- 1^{ère} unité d'habitation étant la maison n°57 : un certificat de performance énergétique se rapportant à ladite unité a été établi par un expert énergétique agréé, Madame ****, le 02 mars 2023, aux frais du vendeur. Il porte le numéro 20230302022711 et classe le bien en G (521kWh/m².an).

- 2^{ème} unité d'habitation étant la maison n°59 : un certificat de performance énergétique se rapportant à ladite unité a été établi par un expert énergétique agréé, Madame ****, le 02 mars 2023, aux frais du vendeur. Il porte le numéro 20230302022044 et classe le bien en G (516kWh/m².an).

- 3^{ème} unité d'habitation étant la maison n°61 : un certificat de performance énergétique se rapportant à ladite unité a été établi par un expert énergétique agréé, Madame ****, le 02 mars 2023, aux frais du vendeur. Il porte le numéro 20230302021968 et classe le bien en G (876kWh/m².an).

- 4^{ème} unité d'habitation étant la maison n°63 : : un certificat de performance énergétique se rapportant à ladite unité a été établi par un expert énergétique agréé, Madame ****, le 02 mars 2023, aux frais du vendeur. Il porte le numéro 20230302021696 et classe le bien en G (552kWh/m².an).

XII. Observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', le requérant, interpellé par le notaire instrumentant, déclare que le bien n'est pas situé (même partiellement) en zone agricole au plan de secteur et n'est pas déclaré dans le SIGeC. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

XIII. CertIBEau

Le requérant déclare :

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

La réalisation d'un CertIBEau n'est dès lors pas obligatoire.

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.

Transfert des risques – Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

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

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

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

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

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

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjudger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système 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, comparetse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

Le plus offrant et dernier 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 celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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 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. 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 au vendeur ou à ses créanciers.

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

Confirmation de l'identité

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

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

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par le notaire Christophe VAN den BROECK, soussigné.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 11 octobre 2024

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

(Suivent les signatures)

Mention d'enregistrement**eRegistration - Formalité d'enregistrement****Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Christophe VAN den BROECK à Huy le 31-10-2024, répertoire 2024/06957

Rôle(s): 29 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE HUY le cinq novembre deux mille vingt-quatre (05-11-2024)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 12059

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement**eRegistration - Formalité d'enregistrement****Mention d'enregistrement**

Annex.-2024/06957-HUY_AA

Annexe à l'acte du notaire Christophe VAN den BROECK à Huy le 31-10-2024, répertoire 2024/06957

Rôle(s): 2 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE HUY le cinq novembre deux mille vingt-quatre (05-11-2024)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 2039

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement**eRegistration - Formalité d'enregistrement****Mention d'enregistrement**

Annex.-2024/06957-HUY_AA

Annexe à l'acte du notaire Christophe VAN den BROECK à Huy le 31-10-2024, répertoire 2024/06957

Rôle(s): 2 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE HUY le cinq novembre deux mille vingt-quatre (05-11-2024)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 2039

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur