

2024 / 617

Cahier des
charges vente
publique
Biddit

15/10/2024

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE QUINZE OCTOBRE

ad

Nous, Maître Audrey BROUN, Notaire de résidence à Dison,
procédons à l'établissement des **conditions de vente de la vente online sur**
« biddit.be » du bien décrit ci-dessous, à la requête de :

Premier
rôle



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 ;

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'Etude.

La société à responsabilité limitée « Audrey BROUN, société notariale », ayant son siège à 4820 Dison, rue Pisseroule, 275-277.

Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0886.725.597.

Téléphone : 087/33.12.56

Fax : 087/31.24.50

E-mail : audrey.broun@belnot.be

Description des biens

COMMUNE DE DISON-PREMIERE DIVISION-ANCIENNEMENT

DISON

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise rue d'Andrimont, numéro 25, cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 0584/02LP0000**, d'une superficie de 105 mètres carrés, au revenu cadastral de 704 euros.

Tels que lesdits biens étaient décrits comme suit selon dernier titre transcrit :

« Une maison d'habitation avec cour et dépendances, située à Dison rue d'Andrimont numéro 28, figurant au cadastre sous le numéro 584f2 section A pour une superficie de un are cinq centiares... ».

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

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

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

Origine de propriété.

Deuxième
rôle

Mise à prix.

La mise à prix s'élève à **cinquante mille euros (50.000,00€)**.

Enchère minimum.

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 EUR). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est **le mercredi vingt novembre deux mille vingt-quatre à quinze heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le jeudi vingt-huit novembre deux mille vingt-quatre à quinze 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 procès verbal 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 soussigné **le mercredi quatre décembre deux mille vingt-quatre (04/12/2024) à 16h30.**

Visites

Les visites seront effectuées par une personne mandatée par l'étude du notaire soussigné.

Le bien pourra être visité par les amateurs moyennant rendez-vous préalable à prendre via l'étude.

Le Notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visites dans l'intérêt de la vente.

Publicités



- Annonce avec description et photos sur le site www.BIDDIT.be; www.immoweb.be; www.notaire.be

- Apposition d'une affiche sur le bien

- Annonce sur le Facebook de l'Etude

Transfert de propriété.

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

Jouissance – Occupation.

Le vendeur précise que le deuxième étage du bien est actuellement loué. Le reste de l'immeuble est libre de bail et d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu, partie par la possession réelle, partie par la perception des loyers, 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.

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.

Les comparants déclarent que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence.

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.

Les comparants déclarent que le bien n'est pas équipé d'un système de chauffage (il existe uniquement un convecteur à charbon au deuxième étage).

Les comparants déclarent également que les compteurs électriques se trouvent dans l'appartement au deuxième étage.

L'adjudicataire est informé de l'état du bien qui est à rénover et en fera son affaire personnelle. L'adjudicataire fera également son affaire personnelle de la conformité du bien aux normes incendie.

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.

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.

STATUT ADMINISTRATIF DES BIENS IMMEUBLES

Et obligations contractuelles en résultant

A) PRÉAMBULE

1. Sous tout ce titre « Statut administratif des biens immeubles », il faut entendre, selon l'objet de la présente convention, par les termes :

« le cédant » : le vendeur, le propriétaire, le donateur, le cédant, l'apporteur, le tréfoncier, et d'une façon générale celle/celui qui cède tout ou partie d'un droit réel immobilier ;

Troisième
rôle



« le cessionnaire » : l'acquéreur, l'adjudicataire définitif, le donataire, le cessionnaire, le bénéficiaire de l'apport, l'acquéreur du droit de superficie, et d'une façon générale celle/celui qui acquiert tout ou partie d'un droit réel immobilier.

2. le notaire instrumentant informe :

-que chaque bien immobilier est régi par des dispositions d'urbanisme, d'environnement, de sécurité et autres ressortissant au droit public immobilier {Code de Développement Territorial (CoDT), Décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement (D.P.E.) Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales (D.I.C), Décret relatif aux Performances Énergétiques des Bâtiments (P.E.B), Règlements (guides) communaux et régionaux en matière d'Urbanisme, d'environnement, de sécurité, de logement ; Code Wallon de l'habitation durable ; Décret du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion des sols ; Règlement général sur les installations électriques ; Dossier d'intervention ultérieure (DIU) ; Code Wallon de l'Agriculture ; Code Wallon du Patrimoine etc.} qui forment le statut administratif des immeubles.

-que ce statut administratif qui peut être différent pour chaque bien (situation au plan de secteur, sous l'empire ou non de tel règlement (guide) communal, régional etc.) et la situation de régularité ou non à l'égard de ce statut, concourent fortement à l'établissement de la valeur des biens et au consentement des parties aux présentes conventions ;

-que ce statut administratif implique à charge du cédant, soit à raison du droit commun, soit à raison de prescriptions spécifiques, une obligation d'information honnête et complète, mais aussi à charge du cessionnaire, une obligation de démarches personnelles pour s'enquérir de la compatibilité des prescriptions de ce statut administratif avec son propre projet; qu'à cet égard il est conseillé au cessionnaire (avant formation par écrit du consentement) de se rendre à l'administration communale et/ou de consulter les informations disponibles en ligne et notamment à l'adresse suivante :

(<http://geoportail.wallonie.be/cms/fr/sites/geoportail/home.html>)

B) INFORMATIONS DU CÉDANT AU CESSIONNAIRE

1) Informations et garanties fondamentales de droit commun.

Absence de garantie quant au projet du cessionnaire.

Le cédant déclare ne pas avoir connaissance mais sans garantie autre que sa bonne foi, que les biens objet des présentes ni en tout ni en partie, ni dans son chef, seraient grevés d'une infraction urbanistique ou de toute autre infraction à son statut administratif, de quelque nature, de quelque chef que ce soit. {Par exemple, travaux sans permis, sans autorisation, nombre d'unités d'habitation, infractions au code wallon de l'habitation durable, infractions à un règlement/guide communal ou régional, absence de PEB, absence de procès-verbal d'installation électrique, ou infractions à toutes autres dispositions légales et/ou réglementaires.}

Plus spécialement, le cédant déclare :

-ne pas s'être vu signifier un arrêté, une décision administrative, (ou un projet de.) relatif(s) à la salubrité, à l'habitabilité, et plus généralement à l'état et la sécurité des biens objet des présentes ;

-que tous les travaux généralement quelconques, constructions nouvelles, améliorations, modifications de toute nature que le cas échéant il a exécutés ou fait exécuter depuis son acquisition, l'ont été dans le respect des

prescriptions urbanistiques et qu'ils sont conformes au(x) permis ou autorisation(s) délivré(s).

Après quoi, le cédant déclare ne prendre aucun engagement d'une façon générale quant au(x) projet(s) (s'il en est) du cessionnaire et plus spécialement quant à la possibilité de construire sur les biens ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou encore d'y effectuer tous ouvrages ou travaux généralement quelconques qui en vertu de la loi exigent l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Le cessionnaire sera sans recours contre le cédant pour les limitations, actuelles ou futures, qui pourraient être apportées à son droit de propriété par les lois et décrets en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou d'environnement ainsi que de toute réglementation en la matière. Il devra se soumettre à tous plans obligatoires d'alignement ou d'expropriation, ainsi qu'à tous règlements urbanistiques qui auraient été ou seraient décrétés par les autorités communales et administratives.

Par ailleurs, le cédant déclare qu'actuellement et physiquement, l'immeuble est divisé en trois logements et que cette affectation n'est pas contestée par l'autorité publique.

Le courrier de la Commune de Dison en date du 20 octobre 2020 mentionne notamment ce qui suit :

« D'après les données reprises au Registre national, 3 ménages étaient domiciliés dans le bien avant le 20/08/1994.

Toutefois, au vu des imprécisions relatives à la base de données du Registre national, nous attirons votre attention sur le fait que cette information est purement indicative. De plus, l'inscription de plusieurs ménages dans un même bien ne certifie pas à elle seule la présence ou non de plusieurs logements distincts au sens du Code précité.

*Dès lors, afin de prouver la régularité des logements créés, il incombe au propriétaire de fournir toute charge de preuve permettant de dater la création d'un logement supplémentaire dans une habitation existante **pour autant que celui-ci n'ait pas impliqué la réalisation ou la mise en œuvre de travaux repris à l'article 41 du Code susvisé en vigueur au moment des travaux.***

La régularité des logements créés ne dispense pas ceux-ci d'être conformes aux critères minimaux de salubrité et de surpeuplement déterminés par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/07, au règlement communal en matière de sécurité incendie (copie annexée), à l'Arrêté royal du 16/07/1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers et aux instructions générales concernant la tenue des registres de la population ainsi qu'à toute autre norme »

Aucune garantie n'est donc donnée à l'adjudicataire quant au nombre de logements. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle. Il fera également son affaire personnelle de la mise en conformité au niveau des normes incendie.

Le Notaire instrumentant rappelle :

- le principe d'infraction continue organisé par le CoDT et sur les conséquences qui peuvent en résulter pour l'adjudicataire qui, en dépit du fait même qu'il n'est pas l'auteur initial de l'infraction, peut s'en trouver responsable à l'égard de l'autorité publique et se trouver astreint au paiement d'amendes, à

Quatrième
rôle



des obligations de régularisation, et même devoir supporter des conséquences affectant l'existence même de tout ou partie des biens qu'il acquiert.

- le double régime de sanctions pénales et/ou de 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, des sanctions financières;

- 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, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien donné.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

Il est rappelé que :

- les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du CoDTbis) ;

- les actes et travaux exécutés postérieurs au 21 avril 1962 sans permis d'urbanisme sont à catégoriser de la manière suivante :

a) Les infractions dites « mineures » bénéficient d'une présomption de conformité au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme après l'écoulement d'un délai de 10 ans (après l'achèvement des actes et travaux infractionnels) moyennant le respect de conditions cumulatives énumérées à l'article D.VII.1/1§1 du CoDT.

b) Les infractions dites « ordinaires » bénéficient d'une présomption de conformité au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme après l'écoulement d'un délai de 20 ans (après leur achèvement des actes et travaux infractionnels) en vertu de l'article D.VII.1/1§2 du CoDT.

c) Les infractions dites « majeures » ne peuvent pas bénéficier de la présomption de conformité, à savoir :

les actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 sauf si ces actes et travaux visant à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 en zone d'habitat vert qui n'est plus susceptible de réversibilité en application de l'article D.II.64, §1er, alinéa 2 (article D.VII.1/1§3 2° du CoDT) ;

les actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone au plan de secteur sur laquelle ils se trouvent (sauf bénéfice d'un système dérogatoire) ;

les actes et travaux réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

les actes et travaux réalisés sur un bien classé ou assimilé au sens du code Wallon du Patrimoine ;

les actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative ;

les actes et travaux ayant fait l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du CoDT.

2) Informations article D.IV.99 et D.IV.100 du Code de Développement Territorial (CoDT)

Primo

Le cédant déclare qu'à sa connaissance, mais sans garantie de sa part au-delà de sa bonne foi et ainsi qu'il résulte :

-des informations disponibles en ligne (cf. supra) mais sans garantie qu'il les a correctement consultées et/ou interprétées, le cessionnaire ayant eu aussi le même loisir de les consulter et y ayant été invité ;

- d'un courrier adressé par la Commune de Dison à la notaire BROUN soussignée en date du dix octobre deux mille vingt-quatre (10/10/2024) :

que le bien :

a) depuis la date du premier janvier mil neuf cent septante-sept (01/01/1977), jusqu'à ce jour, n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir, d'urbanisme, d'urbanisme d'habitations groupées, à l'exception d'un permis n°13/1999, autorisé le 26/03/1999, en vue d'implanter une borne de répartition;

b) n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme qui aurait été délivré dans les deux ans des présentes ;

c) a l'affectation suivante, au plan de secteur dont il dépend: zone d'habitat. La commune de Dison précise ce qui suit concernant la zone d'habitat :

Prescriptions applicables sur le bien (articles D.II.24 et suivants du Code précité) :

Art. D.II.24. De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.;

d) est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme reprenant les prescriptions suivantes :

*Règlement général sur les bâtisses relatif 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 ;

*Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

e) est au regard du projet de plan de secteur dans la situation de: NÉANT (= pas de projet de modification dont le cédant aurait connaissance) ;

f) n'est pas dans le périmètre d'un schéma de développement pluri-communal, d'un schéma communal, {ou dans le périmètre de tel(s) projet(s)}, n'est pas dans le périmètre d'un règlement/guide communal d'urbanisme {ou dans le périmètre de tel(s) projet(s)} ni n'est dans le périmètre d'un lotissement ou d'un permis d'urbanisation, ni dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement) le tout sauf :

-schéma pluri-communal ou communal (ou projet de.): Néant

Cinquième
rôle



-règlement/guide communal d'urbanisme : Néant

-lotissement ou permis d'urbanisation: Néant

-schéma d'orientation local, ex plan communal d'aménagement: Néant ;

g) n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation, sauf : NÉANT ;

h) 1. n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT;

2. n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine ;

3. n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code ;

4. n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;

5. est localisé dans le périmètre de la carte du zonage archéologique visée à l'article D.60 du Code wallon du Patrimoine ;

6. pour la région de langue allemande : SANS OBJET

i) 1. est situé en zone d'assainissement collectif (RAC) du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Vesdre dans sa version informatique disponible sur le site internet de la SPGE au moment de la rédaction du courrier par la Commune (plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique). Il est précisé par la Commune que le bien est actuellement raccordable à l'égout. Celle-ci renvoie vers le service travaux pour plus de renseignements ;

2. bénéficie d'un accès à une voirie, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;

j) relève des données suivantes relatives aux biens inscrites à la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 05/12/2008 relatif à la gestion des sols abrogé et remplacé par le décret sol du 1^{er} mars 2018 : voir ci-après.

k) sauf le cas échéant, les précisions ci-après, n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ; n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée dans une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ; (ni dans un site désigné pour devenir un site Natura 2000), ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou dans une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ; le tout sauf les précisions suivantes :

Le bien est traversé par un axe de réseau hydrographique du ruissellement ERRUISSOL selon la cartographie établie par la Région wallonne.

Le bien est situé dans ou en bordure d'une zone d'aléa d'inondation faible par débordement de cours d'eau ou par ruissellement concentré des eaux pluviales, au vu de la cartographie de l'aléa d'inondation adopté par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 (arrêté du Gouvernement wallon du 04/03/2021 adoptant les cartographies des risques d'inondation).

Le bien est situé en zone complexe selon la cartographie établie par le réseau hydrographique wallon.

Le bien est repris en zone d'éboulement selon la cartographie établie par la Région wallonne.

Une zone de minières de fer est reprise sur le bien selon la cartographie établie par la Région wallonne.

Une faille passe à proximité du bien selon l'Atlas du karst wallon.

l) n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

m) n'a pas, par le fait du cédant depuis l'acquisition de ce dernier, fait l'objet de division au sens de l'article D.IV.102 du CoDT (et anciennement article 90 du CWATUP) et pour le surplus (=avant l'acquisition du cédant) a pu faire l'objet des divisions qui le cas échéant procèdent de l'origine de la propriété ;

n) est bordé par la (les) voirie(s) communale(s) n°54 (Décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale, publié au Moniteur belge le 04/03/2014) et est situé le long d'un chemin de grande communication ;

o) est situé dans un plan d'alignement n°29 approuvé le 09/10/1969 ;

p) est traversé par un cours d'eau non navigable de catégorie 2 (ruisseau des Prés de Mont).

Secundo

Dans son courrier prérappelé, la Commune de Dison précise ce qui suit, textuellement reproduit :

« (...)

(...)

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article D.IV.52 du CoDT, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97.7° relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (SWDE, Parc industriel des Hauts-Sarts, 2^{ème} avenue, 42-4040 Herstal et TECTEO, rue Louvrex, 95-4000 Liège).

(...)

11° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes : **néant**.

Pour rappel, conformément à l'article 31 du décret précité, lors de la cession de tout terrain, le cédant sollicite, conformément à l'article 17, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols et informe immédiatement le cessionnaire de son contenu.

(...)

Selon les informations disponibles dans les bases de données communales :

15° fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité par arrêté du Bourgmestre

Pour rappel, l'absence d'arrêté(s) d'insalubrité(s) n'implique pas que le bien respecte les critères minimaux de salubrité fixés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er} 19° à 22° bis du Code wallon du Logement. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet.

16° ~~fait l'objet d'une procédure judiciaire suite à la constatation d'une infraction en matière d'urbanisme ;~~

Pour rappel, l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions



urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet.

(...)

18° Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis d'exploiter/d'environnement

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique

Le bien n'a fait l'objet d'aucune déclaration environnementale de classe 3

19° Divers :

-Nous attirons votre attention sur le fait que le SPF Finances a intégré les données du Projet Informatique de Cartographie Continue (PICC) de la Région wallonne dans le plan cadastral officiel. Le PICC étant construit sur base d'images aériennes et de relevés topographiques, la présence d'un bâtiment sur le plan cadastral ne constitue aucunement une preuve de sa régularité urbanistique et/ou fiscale.

(...)

-La description du bien reprise dans la matrice cadastrale mentionne la présence de 3 logements.

Aucun permis d'urbanisme ou de bâtir n'ayant été délivré pour la création de ces logements, il incombe au propriétaire de prouver que ceux-ci ont été créés avant l'entrée en vigueur du décret du 14 juillet 1994 modifiant l'article 192,6° et complétant l'article 194 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, le cas échéant, que les travaux de création du ou des logements n'ont pas impliqué la réalisation ou la mise en œuvre de travaux repris à l'article 41 du Code susvisé en vigueur au moment des travaux.

Nous n'avons pas connaissance d'autres mesures qui limiteraient le propriétaire dans ses droits ou obligations ou qui l'obligeraient à demander un avis ou une décision préalablement à certaines actions. Nous vous invitons à consulter les actes notariés antérieurs et l'enregistrement relatif à ce bien car nous n'en disposons pas.

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. »

Tertio

Répétant ses déclarations ci-avant dans le présent contexte plus spécifique des informations D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT et le cas échéant sous les mêmes réserves et exceptions dites ci-avant le cédant déclare qu'il n'a pas réalisé des actes ou travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1° 2° ou 7° et qu'aucun procès-verbal n'en a été dressé.

Quatro

Le cédant informe encore :

-qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

-qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

-que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Quinto. Aléa d'inondation

Les informations quant aux aléas d'inondations sont disponibles à l'adresse internet déjà citée :

<http://geoportail.wallonie.be/cms/fr/sites/geoportail/home.html>

(Cliquer sur WalOnMap ; puis sur « Ajouter des données », puis sur « Ajouter des données du Géoportail de Wallonie, puis sélectionner « Aléa d'inondation »)

Le cédant déclare mais sans s'engager au-delà de sa bonne foi que le bien :

- n'a pas connu d'inondation du temps où il a été propriétaire ;
- est traversé par un axe de concentration du ruissellement et données associées (LIDAXES), est bordé par un aléa faible d'inondation selon la cartographie établie par la Région wallonne et est situé en zone complexe.

Le Notaire instrumentant informe qu'il y a des risques liés à cette situation relativement à l'obtention d'une assurance couvrant le risque d'inondation et d'un permis d'urbanisme.

C) DEVOIR D'INFORMATION DE LA NOTAIRE INSTRUMENTANT EN FAIT DE DISPOSITIONS URBANISTIQUES

La notaire instrumentant déclare :

- ne pas avoir connaissance que les informations et déclarations du cédant seraient incomplètes ou fausses ;

- avoir mis en œuvre les mécanismes d'accès à l'information suivants :

- la lettre prérappelée de la Commune, qui fait suite à la demande de la notaire instrumentant de lui communiquer tous les renseignements urbanistiques dont les intéressés (officier instrumentant, titulaire du droit cédé) ont la faculté de demander la publicité à charge des Communes

- ses questions circonstanciées au cédant pour lui expliquer l'importance de ses obligations d'informations et de déclarations et des responsabilités qui en résultent ;

- qu'en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DG04, elle ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région Wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

Le cédant a néanmoins expressément requis la notaire instrumentant de procéder à la signature du présent acte en se contentant des informations données par l'autorité communale et auxquelles il est fait référence ci-dessus et les adjudicataires devront se contenter desdites informations.

La notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant ;

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;

- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

C2) ARTICLE D.IV.102 DU CoDT. (DIVISION hors contexte d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'habitations groupées)

Sans objet nouveau à l'occasion de la présente convention = le cédant n'ajoute rien aux déclarations souscrites par lui sub B) m)

Septième
rôle



D) PUBLICITÉ OBSERVATOIRE FONCIER

Titre pour mémoire, ni zone agricole, ni déclaré dans le SIGeC, selon les déclarations du cédant ► pas de notification à l'Observatoire foncier.

D2) DROIT DE PREEMPTION. ARTICLE D.358 DU CODE WALLON DE L'AGRICULTURE.

Le cédant déclare que les biens ne sont pas situés dans une des communes pour lesquelles un droit de préemption est attribué à la Région Wallonne.

E) REGISTRE DES BENEFICES FONCIERS

Il ressort de la consultation du registre des bénéfices fonciers effectuée par le Notaire instrumentant en date du vingt-cinq septembre deux mille vingt-quatre (25/09/2024) que la parcelle décrite ci-dessus n'est pas reprise dans le registre.

Il en résulte que la parcelle n'est pas soumise à la taxe sur les bénéfices résultant de la planification.

F) ÉTAT DES SOLS. POLLUTION. CITERNES/RÉSERVOIRS À HYDROCARBURES.

1) Etat du sol : information disponible – titularité

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du douze septembre deux mille vingt-quatre (12/09/2024), 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 A L'INVENTAIRE DES PRODEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A 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 contenu de l'extrait conforme sera mis à disposition des amateurs pendant toute la période de publicité et d'enchères.

L'adjudicataire devra reconnaître lors de la signature du procès-verbal d'adjudication qu'il a été informé du contenu du (des) extrait(s) conforme(s) avant l'adjudication définitive.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

- Le cédant confirme, au besoin, 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

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

- Lors de la signature du procès-verbal d'adjudication l'adjudicataire définitif sera interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s)

2) Portée

- Le cédant prendra acte de cette déclaration.

- Le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au(x) bien(s).

D. Information circonstanciée

- Le cédant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

2) Citerne à hydrocarbure

Le notaire soussigné informe de la teneur de l'arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois (17/7/2003) 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 trois mille litres.

Le cédant déclare que l'immeuble ne dispose pas d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

F) PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le cédant déclare que les bien objet des présentes ne font l'objet d'aucun permis d'environnement, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article soixante du décret wallon relatif au permis d'environnement.

G) CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Concernant l'appartement situé au rez-de-chaussée, le certificat de performance énergétique établi par Monsieur STEVENS Jean-François, certificateur agréé, le onze juillet deux mille vingt-trois (11/07/2023), portant les références 20230711025022 est à disposition des amateurs en version électronique pendant toute la période de publicité et d'enchères. Il contient les informations suivantes :

- consommation théorique totale d'énergie primaire : 41 731 kWh/an,
- consommation spécifique d'énergie primaire : 677 kWh/m².an,
- catégorie G

Concernant l'appartement du premier étage, le certificat de performance énergétique établi par Monsieur STEVENS Jean-François, certificateur agréé, le onze juillet deux mille vingt-trois (11/07/2023), portant les références 20230711025176 est à disposition des amateurs en version électronique pendant toute la période de publicité et d'enchères. Il contient les informations suivantes :

- consommation théorique totale d'énergie primaire : 28 777 kWh/an,
- consommation spécifique d'énergie primaire : 426 kWh/m².an,
- catégorie F

Huitième
rôle



Concernant l'appartement du deuxième étage, le certificat de performance énergétique établi par Monsieur STEVENS Jean-François, certificateur agréé, le onze juillet deux mille vingt-trois (11/07/2023), portant les références 20230711025327 est à disposition des amateurs en version électronique pendant toute la période de publicité et d'enchères. Il contient les informations suivantes :

- consommation théorique totale d'énergie primaire : 39 032 kWh/an,
- consommation spécifique d'énergie primaire : 604 kWh/m².an,
- catégorie G

H) CONTROLE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

S'agissant de l'installation électrique, le cédant déclare:

-que les biens sont trois unités d'habitation au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension ;

-avoir fait procéder, par l'organisme agréé « Vincotte » à une visite de contrôle de conformité. Les procès-verbaux en ont été dressé le huit mai deux mille dix-neuf (08/05/2019) (rez-de-chaussée et premier étage) et seize mai deux mille dix-neuf (16/05/2019) (deuxième étage). Les originaux ainsi que les schémas seront remis au cessionnaire, après complet paiement des frais et du prix.

Ces procès-verbaux concluent que les installations satisfont aux prescriptions dudit Livre 1.

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention du cessionnaire sur le fait que, conformément audit Livre 1, l'installation électrique doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq (25) ans à dater du procès-verbal de contrôle de l'installation.

I) CHANTIER MOBILE OU TEMPORAIRE

Après avoir été interrogé par la notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le cédant a déclaré ne pas avoir dressé un tel dossier et ne pas s'être trouvé dans une situation où il devait dresser un tel dossier mais a en sa possession un ensemble de factures pour les travaux qu'il a réalisés dans le bien depuis qu'il en est propriétaire.

Le notaire instrumentant avertira le cessionnaire quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

J) SITES SEVESO

Le notaire soussigné informe des dispositions du CoDT ayant pour objet la transposition partielle de la directive européenne concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (dit Décret "SEVESO"), dont il résulte que doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par le dit code, les périmètres de vulnérabilité et notamment que :

- lesdits périmètres ne sont pas encore fixés;
- les périmètres arrêtés définitivement auront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction d'urbaniser ou de bâtir
- dans l'attente de la fixation desdits périmètres, les dispositions transitoires dudit décret précisent ce qui suit:

"Lorsque le périmètre de zones vulnérables visé à l'article 136bis, §1^{er} du même Code n'a pas été arrêté par le Gouvernement, l'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement, compte tenu des seuils de risque tolérable fixés pour les zones vulnérables arrêtées, pour des risques de même nature, lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 89 et 127 du Code se rapportent à tout projet situé autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou d'une zone visée à l'article 31, §2 du Code. Dans ce cas, conformément aux articles 116, § 1^{er}, alinéa 2, 2^o et 127, § 2. alinéa 4. du Code, la demande de permis est soumise à l'avis de la Direction générale des ressources naturelles et de l'Environnement."

A ce sujet, le cédant déclare n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien objet des présentes serait concerné par de telles mesures.

Le cessionnaire sera informé que, si le bien est situé à proximité d'un site SEVESO (selon le tracé des "zones vulnérables" et des "zones vulnérables provisoires", non constitutives de périmètre au sens de l'article 136bis du CWATUP(E) (actuellement CoDT) il est donc soumis aux dispositions transitoires reprises ci-dessus, susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme ou autre).

K) CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code Wallon de l'Habitation Durable et en particulier sur l'obligation d'équiper le bien de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et agréé BOSEC ou équivalent européen. {Dans une maison, un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à quatre-vingt mètres carrés, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors, et plus le cas échéant en fonction des risques spécifiques}

Le cessionnaire reconnaît avoir également été informé des situations dans lesquels le code wallon de l'habitation durable impose un permis de location (petits logements individuels, pièces infrastructures partagées, etc.).

L) CERTIBEAU

Le cédant déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;

Neuvième
rôle



- ne pas avoir demandé de CertIBEau et qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les parties sont informées que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

RECouvreMENT DES PRIMES RÉGIONALES

Conformément aux articles 5 (cinq) et 6 (six) de l'arrêté du Gouvernement wallon du trente avril deux mille neuf fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques, entré en vigueur le vingt-huit juin deux mille neuf (28/6/2009), le notaire instrumentant a interrogé les comparants au sujet des primes qu'ils auraient éventuellement obtenues relativement aux biens objet des présentes.

Après quoi, les comparants ont déclaré qu'ils n'avaient bénéficié d'aucune prime.

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.

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.

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

L'adjudication ne pourra être subordonnée 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 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

généérées 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, 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 adjudiqué. 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 :

- o 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 adjudiqué à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).

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

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

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 consignant 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 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.

ELECTION DE DOMICILE.

L'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution seront censés avoir élu domicile, par le seul fait de l'adjudication, chacun en leur domicile, où toutes significations pourront leur être valablement faites. Par contre, s'ils résident en pays étranger, ils seront censés avoir élu domicile en l'étude du notaire instrumentant.

DIVERS.

Seuls font la loi des parties les dispositions du présent cahier des charges et de tous les actes qui le suivront, ainsi que toutes pièces qui y seraient annexées pour en faire partie intégrante.

Tous ces documents forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

DECLARATIONS FISCALES

- Article deux cent trois du code des droits d'enregistrement

Le Notaire instrumentant certifie avoir donné lecture aux comparants de l'article deux cent trois paragraphe premier du Code des droits d'enregistrement qui stipule ce qui suit : *"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties"*;

- Les vendeurs déclarent qu'ils ne sont pas dans les conditions pour bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue à l'article deux cent douze du code des droits d'enregistrement.

DECLARATIONS FINALES

- Information

Les comparants déclarent avoir reçu une copie du projet d'acte en temps utile pour en prendre suffisamment connaissance.

- Capacité

Les comparants déclarent aussi ne pas relever d'un des statuts suivants: règlement collectif de dettes, sursis provisoire ou définitif, procédure de réorganisation judiciaire, faillite, administration provisoire, ou autres mesures de limitation totale ou partielle de leur capacité.

- Lecture

Le Notaire instrumentant atteste qu'il a donné lecture intégrale des mentions obligatoires ainsi que des modifications apportées au projet d'acte communiqué préalablement.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des comparants pour l'avoir vérifié au vu du registre national des personnes physiques

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) perçu sur déclaration par le notaire BROUN.

DONT ACTE

Fait et passé à Dison, en l'Etude.

Qu'après lecture commentée faite, intégrale dans la mesure dite ci-avant et partielle pour le surplus, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Enregistré à Verviers	36	rôle(s)	0	renvoi(s)	
Le :	16/10/2024				
Vol:	000	Fol:	000	Case:	14338
Reçu: Cinquante euros zéro cent (50,00€)					
E-registration :					

