

2024/652

Conditions  
générales de  
vente online  
BIDDIT

04/11/2024

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
LE QUATRE NOVEMBRE

al

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 et en présence 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**

#### **VILLE DE VERVIERS – DEUXIEME DIVISION**

##### **ANCIENNEMENT VERVIERS**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Savoie », sis rue Léopold Mallar 16 érigé sur la parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section C numéro 139E10P0000, pour une contenance de trois cent seize (316) mètres carrés :

Un appartement de type A au 5<sup>ème</sup> étage et la cave numéro 5A cadastré ou l'ayant été section C numéro 139E10P0008, comprenant :

a) en copropriété et indivision forcée : les nonante virgule vingt-quatre millièmes (90,24/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain ;

b) en propriété privative et exclusive : ledit appartement composé comme suit : hall, cuisine, living, deux chambres à coucher, salle de bains, wc, dégagement, débarras, terrasse et la cave numéro 5A.

Repris au cadastre sous A5/6/C5, au revenu cadastral de neuf cent septante-quatre euros (974,00€).

Description dans le dernier titre transcrit :

*« Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Savoie » à l'angle des rues Leopold Mallar et Pierre Fluche, sur et avec parcelle de terrain cadastrée section C numéro 139a/8 pour une contenance de trois cent seize mètres carrés.*

*L'appartement du type A du cinquième étage avec la cave numéro 5 A, comportant :*

*A/ en copropriété et indivision forcée :*

*les nonante, vingt-quatre millièmes (90,24/1000ièmes) dans les parties communes dont le terrain, lequel sera affecté avec les constructions ci-après*

désignées dont elles constituent les accessoires inséparable et soumis comme les constructions au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, déterminées à l'acte de base ci-après rappelé

B/ en propriété privative et exclusive :

Ledit appartement se composant de :

hall – cuisine – living – deux chambres à coucher – salle de bains – W.C. – dégagement – débarras – terrasse et la cave numéro 5A.

Cet appartement a une superficie de cent sept mètres carrés nonante décimètres carrés non compris la cave.

Il comprend tout le parachèvement intérieur te qu'il a été spécialement conçu notamment avec feu ouvert.

Tels que ces appartement et cave se trouvent repris et figurés aux plans qu'ont été dressés par Monsieur l'Architecte Charles Lacrosse, demeurant à Angleur, 10, rue de l'Hôtel de Ville et qui sont annexés à l'acte de base reçu par le notaire Masson soussigné, le dix-neuf novembre mil neuf cent soixante-neuf, enregistré, comportant le statut immobilier et le règlement de copropriété du cet immeuble. »

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 septante-cinq mille euros (75.000,00€).

**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-sept novembre deux mille vingt-quatre (27/11/2024) à quinze heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le jeudi cinq décembre deux mille vingt-quatre (05/12/2024) 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 en l'étude le **jeudi douze décembre deux mille vingt-quatre (12/12/2024), à dix-huit heures.**

**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](http://www.BIDDIT.be); [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be); [www.notaire.be](http://www.notaire.be), réseau social FACEBOOK.

- Apposition d'une affiche sur le bien

Les indications données ne le sont qu'à titre de simples renseignements, sans aucune garantie de la part du requérant et du notaire soussigné.

**Transfert de propriété.**

L'adjudicataire devient propriétaire du bien lui 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 précisé que le bien est actuellement libre de bail et d'occupation.

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 propriétaire 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.

#### **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 est inoccupé depuis plusieurs années mais a néanmoins été chauffé et entretenu en personne normalement prudente et raisonnable malgré l'inoccupation.

#### **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, à l'exception de ce qui découle de l'acte de base dont question ci-après.

Troisième  
rôle



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.

**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.

**Copropriété**

L'ensemble immobilier dont fait partie le bien vendu a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et doté de son statut immobilier aux termes de l'acte de base reçu par Maître Maurice MASSON, Notaire à Verviers, en date du dix-neuf novembre mil neuf cent soixante-neuf (19/11/1969), transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le quatre décembre mil neuf cent soixante-neuf (04/12/1969) volume 5394 numéro 25.

Cet acte contient en son corps et annexe:

-la description de l'ensemble de la résidence, la description des parties privatives et communes.

-l'origine trentenaire de la propriété.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de cet acte et de ses annexes. La copie intégrale de l'acte de base sera à disposition des amateurs pendant toute la procédure de vente publique. L'adjudicataire devra s'obliger au respect de toutes ses stipulations comme au respect de toutes décisions prises ou à prendre par l'assemblée générale des copropriétaires. Il devra enfin les imposer à ses ayants cause et ayants droit à tout titre.

Dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, il doit être indiqué expressément que les nouveaux intéressés connaissent les dispositions de l'acte de base ainsi que les règlements pris ou à prendre par l'assemblée générale et qu'il s'oblige à les respecter.

Conformément à l'article 3.94, §1 nouveau du Code civil, le Notaire rédacteur a demandé au syndic de lui faire parvenir les documents suivants :

- 1° le montant du fonds de roulement et du/des fonds de réserve ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises et transmises par le syndic;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le syndic a répondu à cette demande et transmis les documents le premier septembre deux mille vingt-quatre (01/09/2024). Les comparants reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le rédacteur des présentes d'en reproduire le contenu aux présentes. Lesdits documents seront à disposition des amateurs tout au long de la procédure de vente publique.

Le vendeur déclare, qu'outre ce qui précède et les renseignements éventuellement fournis par le syndic, à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;

- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

- que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble est la société GESTION GRIGNARD, ayant son siège Chaussée de Theux 9 à Verviers

## **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 ;

« 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 01/03/2018 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)

Quatrième  
rôle



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 le bien objet des présentes ni en tout ni en partie, ni dans son chef, serait grevé 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 :

-que l'affectation effective actuelle du bien est une **appartement et cave** et que cette affectation n'est pas contestée par l'autorité publique;

-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 le bien 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.

### **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 Ville de Verviers à la notaire instrumentant en date du vingt-six février deux mille vingt-quatre (26/02/2024) :

#### **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 du permis 2013D0015 délivré par le Collège communal en sa séance du vingt-cinq janvier deux mille treize (25/01/2013) pour le placement de nouveaux châssis ;

**b)** n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme qui aurait été délivré dans les deux ans des présentes ; n'a pas (pour la région de langue française) fait l'objet de certificat(s) de patrimoine valable(s)

**c)** a l'affectation suivante, au plan de secteur dont il dépend: zone d'habitat

**d)** peut être soumis pour des raisons de localisation, à l'application des dispositions d'un guide régional d'urbanisme et du Schéma de Développement du Territoire (anciennement Schéma de Développement de l'Espace Régional) : le bien est concerné en tout ou en partie par

✓ Le schéma de développement du territoire (anciennement schéma de développement de l'espace régional) ;

✓ Le guide régional d'urbanisme ;

**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 :

✓ Le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) ; le bien est situé en zone de première couronne dans ledit schéma, entré en vigueur en date du 26 février 2011 ;

**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 ;

Cinquième  
rôle



5. n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;

6. pour la région de langue allemande :SANS OBJET ;

i) 1. est situé en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 (Moniteur Belge du 02/12/2005) avec égouttage existant en voirie ;

2. est suffisamment équipé au sens de l'article D.IV.55 1° du CoDT ;

j) relève des données suivantes relatives à la banque de données en application du Décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la Gestion et à l'Assainissement des Sols: voir ci-après au titre à ce dédié sub E) ;

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 : NÉANT

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 ce qui est relaté dans l'origine de propriété ci-avant ;

n) est situé à proximité de l'alignement A63 approuvé le 16/06/1903 par Arrêté Royal (Quartier des Hougnes) ;

o) est situé dans le périmètre de l'étude « Appui urbanistique aux communes » - étude de Mangombroux.

### **Secundo**

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

*« L'information quant à l'éventuelle présence d'une voirie anciennement dénommée « chemin vicinal » est à solliciter auprès du service technique Provincial (Rue Ernest Solvay 11, 4000 LIEGE).....(on omet).*

***Pour rappel, nous vous signalons que toute création de logement nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.***

*D'autres données envisagées à l'article D.IV.97 du CoDT, non mentionnées dans la présente réponse, ont fait l'objet d'une vérification par nos services. Il convient de considérer que le bien n'est pas concerné par celles-ci.*

*Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Verviers 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 ou dont il n'est pas fait explicitement mention dans la demande de renseignements (ex : conformité du nombre de logements).*

*Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article R.IV.105-1° du code précité 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 dont vous trouverez la liste en annexe.

Le présent avis ne préjuge en rien des décisions de l'Administration communale à l'égard d'actes ou de travaux devant faire l'objet d'un permis d'urbanisme. »

#### **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<sup>er</sup>, 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 le bien 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 ;
- n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation.

#### **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

Sixième  
rôle



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)

**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 le bien n'est pas situé dans une des communes pour lesquelles un droit de préemption est attribué à la Région Wallonne.

**E) 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 quatre novembre deux mille vingt-quatre (04/11/2024) 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 cet 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 de l'extrait conforme 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 bien ;

##### 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 bien.

#### **D. Information circonstanciée**

- Le cédant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

#### **E. Renonciation à nullité**

Comme l'extrait conforme « BDES » sera mis à disposition des amateurs pendant toute la période de publicité et d'enchères et donc avant la signature du procès-verbal d'adjudication, le cessionnaire déclarera lors de la signature du procès-verbal d'adjudication pour autant que nécessaire renoncer expressément et en parfaite connaissance de cause à tout éventuel droit à alléguer une quelconque nullité à raison du fait que tout ou partie du contrat entre cédant et cessionnaire aurait commencé à naître avant qu'il ne soit en possession dudit extrait conforme.

#### **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 3000 litres.

#### **F) PERMIS D'ENVIRONNEMENT**

Le cédant déclare que le bien objet des présentes ne fait 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**

Le certificat de performance énergétique dans sa version électronique établi par Monsieur Jean-Michel SOORS, certificateur agréé, le vingt-neuf octobre — deux — mille — vingt-deux — (29/10/2022), — portant — la — référence

Septième  
rôle



20221029011925, sera à disposition des amateurs pendant toute la période de publicité et d'enchères.

Il contient les informations suivantes :

- consommation théorique totale d'énergie primaire : 78.954 kWh/an,
- consommation spécifique d'énergie primaire : 716 kWh/m<sup>2</sup>.an,
- catégorie E

#### **H) CONTROLE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

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

-que les biens vendus sont une unité d'habitation au sens du Livre I, Chapitre 8.4, Section 8.4.2 du Règlement général sur les installations électriques (arrêté royal du 8 septembre 2019) ;

-que l'installation électrique a été mise en service **avant le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un (1/10/1981)** et n'a pas depuis fait l'objet d'une modification complète ou d'une augmentation de puissance.

Conformément au règlement, le vendeur a fait procéder, à l'occasion de la présente vente par l'organisme agréé « Certinergie » à une visite de contrôle de conformité. Le procès-verbal en a été dressé le onze avril deux mille vingt-quatre (11/04/2024) et il est mis à la disposition des amateurs pendant la procédure de vente publique.

Ce procès-verbal conclut que l'installation **ne satisfait PAS** aux prescriptions du règlement. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la mise en conformité de l'installation, les biens étant vendus dans l'état où ils se trouvent.

L'adjudicataire sera informé par le(s) notaire(s):

-qu'au terme d'un délai de dix-huit mois à compter du procès-verbal d'adjudication, il devra faire procéder à un nouveau contrôle, à ses frais;

-qu'il doit communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité mais que pour les contrôles ultérieurs, il peut choisir tout autre organisme agréé;

-des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation non conforme.

#### **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.

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, alinéa 2, 2<sup>o</sup> 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.).

Huitième  
rôle



Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'acquéreur en placera.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un permis de location.

Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de logement inoccupé.

#### **L) CERTIBEAU**

Le vendeur déclare :

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

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

#### **M) Gestion des ressources du sous-sol**

La partie venderesse déclare en outre que le bien objet des présentes ne fait pas l'objet :

1° d'un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol ;

2° d'un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;

3° d'un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles, visé à l'article 2 de l'arrêté royal n° 83 du 28 novembre 1939 relatif à la recherche et à l'exploitation des roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles ;

4° de la servitude visée à l'article D.VII.2 ;

5° d'un puits de mine ou d'une issue de mine relevant d'une concession existante ou retirée ayant fait l'objet de mesures de sécurisation ou connu sur le terrain.

#### **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 le vendeur au sujet des primes qu'il aurait éventuellement obtenues relativement aux biens objet des présentes.

Après quoi, le vendeur a déclaré qu'il n'a bénéficié d'aucune prime.

#### **Situation hypothécaire**

Le bien est vendu pour quitte et libre 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, 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.

#### **Renonciation à subrogation - mandat**

L'adjudicataire, par le seul fait de l'adjudication :

- Renonce à la subrogation pouvant résulter pour lui de l'article 5.220 du Code civil,

- Constitue pour ses mandataires spéciaux, avec le pouvoir d'agir ensemble ou séparément, tous les collaborateurs de l'Etude de la notaire Audrey BROUN, à Dison.

A l'effet de requérir le Notaire d'agir à tous les stades de la procédure d'ordre devant suivre l'adjudication, que cette procédure s'opère amiablement ou judiciairement.

#### **Frais**

Outre ce qui est prévu ci-après au point B. Conditions générales de vente, ci-après la participation forfaitaire de l'adjudicataire s'élève à :

- quarante-cinq pour cent (45 %), pour les prix d'adjudication compris entre zéro euro et six mille deux cents euros (EUR 6.200,00);

- quarante pour cent (40 %) pour les prix d'adjudication au-delà de six mille deux cents euros (EUR 6.200,00) jusqu'y compris douze mille cinq cents euros (EUR 12.500,00);

- trente-cinq pour cent (35 %) pour les prix d'adjudication au-delà de douze mille cinq cents euros (EUR 12.500,00) jusqu'y compris trente mille euros (EUR 30.000,00).

### **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**

Neuvième  
rôle



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](http://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, 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 adjudgé. 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.

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 adjugé 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 adjudgé 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 adjudgé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

### **Porte-fort**

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

### **Déclaration de command**

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

### **Caution**

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

### **Solidarité - Indivisibilité**

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 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 signée. 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-vingts 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 consignait 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

Quatorzième  
rôle

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](http://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](http://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](http://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.

Quinzième  
rôle

-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.

Seizième et  
dernier rôle

#### **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 à la comparante 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**

Le comparant déclare avoir reçu une copie du projet d'acte en temps utile pour en prendre suffisamment connaissance.

##### **- Capacité**

Les vendeurs déclarent aussi ne pas relever d'un des statuts suivants: règlement collectif de dettes, sursis provisoire ou définitif, concordat 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.**

#### **DROIT D'ECRITURE**

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

#### **DONT ACTE**

Fait et passé à Dison, en l'étude.

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 a VERVIERS	36	rôle(s)	0	renvoi(s)
Le : 08/11/2024				
Vol:	000	Fol:	000	Case: 15389
Reçu: cinquante euros (50,00 €)				
E-Registration				





