

N° 2024/2582  
Du 2 août  
Enregistrement  
Verviers  
PDE : 50 €  
Hypothèques  
Verviers

DROIT D'ECRITURE  
Droit d'écriture forfaitaire de  
50 € payé sur déclaration par le  
notaire soussigné.

**CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS  
D'ADJUDICATION PUBLIQUE (online sur biddit.be)**

**D'un immeuble sis Avenue Joseph Lejeune à Trois-Ponts**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
Le deux août,  
Par devant Maître Bernard CESAR, notaire à la résidence de Stavelot

**A LA REQUETE DE**

*ON OMET*

**CET EXPOSE FAIT**

Le notaire soussigné a, conformément aux dispositions du Code judiciaire, dressé ainsi qu'il suit le **cahier des charges, clauses et conditions** de la vente publique online sur biddit.be du bien suivant :

**Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :**

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

\*\*\*\*\*

**A. Conditions spéciales de vente**

***Coordonnées de l'étude***

Etude de Maître Bernard CESAR, notaire, à 4970 STAVELOT, rue du Vinâve, 5/4.

Téléphone : 080/86.20.23.

Mail : bernard.cesar@belnot.be.

***Description et étendue des biens exposés en vente***

**COMMUNE DE TROIS-PONTS 63026 – 1ère division FOSSE –  
section A**

Une maison de commerce et d'habitation, sur et avec terrain, sise **Avenue Joseph Lejeune 9** (Avenue Joseph Lejeune 7 selon numéro de police), cadastrée comme maison de commerce sous le numéro **0325HP0000** (*anciennement numéro 325/G*), pour une superficie de 6 ares 38 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 5.922 €.

Cet immeuble, vendu libre de toute occupation et en un seul bloc, comprend des espaces anciennement affectés au commerce, des surfaces qui étaient dédiées au logement ainsi que des garages.

Il est précisé que le vendeur est également propriétaire de la parcelle joignante cadastrée sous le numéro 0324H et de la parcelle n°0321M2 (bâtiment actuellement à usage de surface commerciale). La parcelle n°0324H constitue dans les faits un parking desservant non seulement cette surface commerciale mais également l'immeuble exposé en vente (dont une partie était affectée également à usage de commerce). Dans l'hypothèse où l'adjudicataire donnerait à l'immeuble une affectation commerciale (totale ou partielle), sa clientèle aura la possibilité d'avoir accès audit parking, aussi longtemps que cette parcelle 0324H conserve un tel usage.

#### Derniers titres transcrits

La désignation qui précède est établie suivant un extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an à savoir, du 15 décembre 2023.

La désignation desdits biens reprise dans les derniers titres transcrits, semble être la suivante :

- Pour partie, dans un acte reçu par Maître Maurice PEROT, notaire ayant résidé à Harzé, à l'intervention de Maître Gérard KAISIN, notaire ayant résidé à Louveigné, le **28 décembre 1960** :  
« *Maison de commerce avec annexe et jardin, sise avenue Joseph Lejeune, numéro 7, cadastrée section A numéro 325E pour une contenance de trois cent dix mètres carrés.* »
- Pour partie, dans un procès-verbal de vente publique dressé par Maître Pierre PHILIPPART, notaire ayant résidé à Stavelot, à l'intervention de Maître Daniel AMORY, notaire ayant résidé à Louveigné, en date du **18 décembre 1968** :  
« *3<sup>ème</sup> lot : Une maison sise à Trois-Ponts, avenue Joseph Lejeune, 9, cadastrée sous la section A numéro 326/O pour une contenance de deux ares nonante-cinq centiares.* »
- Pour partie, acte reçu par Maître Louis de VILLE de GOYET, notaire ayant résidé à Trois-Ponts, le **4 août 1980** :  
« *Bâtiment sis à Trois-Ponts, « Avenue Joseph Lejeune », cadastré section A, partie du numéro 321/C/2 d'une contenance mesurée de cent soixante et un mètres carrés soixante et un décimètres carrés et partie du numéro 324/F d'une contenance mesurée de quinze mètres carrés nonante-six décimètres carrés.  
Tel, au surplus, que ce bien est repris et figure sous teinte verte en un plan dressé par Monsieur MIDREZ, géomètre à Trois-Ponts le cinq juillet mil neuf cent soixante-cinq. Lequel plan est demeuré annexé à un acte de bail reçu par le notaire soussigné le vingt-sept août mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au Bureau des Hypothèques à Verviers le dix septembre suivant, volume 5008, numéro 4.* »
- Pour partie, acte d'échange reçu par Maître Anne-Cécile de VILLE de GOYET, notaire ayant résidé à Trois-Ponts, et Maître Pierre PHILIPPART, prénommé, en date du **29 avril 1986** :  
« *Maison, sise place du Marché, 3, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 320/S pour quatre ares nonante-cinq centiares ;  
Pâture, sise à Trois-Ponts, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 321/B/2 pour quatorze ares dix centiares ;* »

La description des biens 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 aux présentes, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attaché 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.

A la connaissance des requérants, le revenu cadastral indiqué ci-avant n'est pas en cours de révision et il n'a été effectué dans l'immeuble aucun travail susceptible d'entraîner une telle révision.

### ***Origine de propriété***

ON OMET

### ***Mise à prix***

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

Pour la présente vente, la mise à prix est fixée à **cinq cent mille euros (500.000 €)**.

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

### ***Enchère minimum***

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

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.

### ***Condition suspensive non admise***

Les offres faites par les candidats acquéreurs seront fermes et définitives ; elles ne pourront être assorties d'aucune condition suspensive ni réserve (et notamment d'aucune condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire). Chaque candidat acquéreur sera supposé soit disposer de fonds personnels suffisants pour faire face à ses obligations dans le cas où le bien lui serait adjudgé, soit avoir obtenu un accord de principe d'un établissement bancaire.

### ***Début et clôture des enchères***

Le jour et l'heure du début des enchères est le mercredi 18 septembre à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi 26 septembre à 14 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

### ***Jour et heure de signature du PV d'adjudication***

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le vendredi 4 octobre à 17 heures.

Le notaire soussigné se réserve le droit de modifier la date et/ou l'heure de la signature du procès-verbal d'adjudication ; l'adjudicataire, ainsi que les requérants, seront personnellement tenus informés de toutes modifications à ce sujet.

### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs à compter du lancement des publicités et jusqu'à la fin de la période d'enchères, en prenant rendez-vous avec l'étude.

Les visites seront organisées par un collaborateur de l'étude.

### **Publicité**

La publicité préalable à la vente sera réalisée notamment par voie d'affichage sur l'immeuble et par la publication d'une annonce, pour une période d'au moins 6 semaines, sur différents sites internet : immoweb, notaire.be, biddit.be, immovlan.be, zimmo.be, etc.

En cas de revente sur folle enchère, il sera fait une publicité semblable à celle prévue ci-avant.

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance – Occupation**

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

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

Les requérants certifient que l'immeuble ne fait l'objet d'aucun droit de bail ou d'occupation quelconque.

Sous réserve de ce qui suit, le bien vendu ne comporte pas de panneaux publicitaires et n'a fait l'objet d'aucun contrat de location à cet égard.

Le bien vendu comporte un panneau publicitaire renseignant le magasin voisin – Sigle « Carrefour » avec la mention « Market » (et les horaires) – appartenant au franchiseur Carrefour (surface commerciale voisine de l'immeuble). Cette situation pourra perdurer sauf arrangement à prendre en accord avec le propriétaire et/ou l'exploitant dudit magasin.

### **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.

A ce sujet, il n'est pas connu l'existence d'un quelconque droit de préemption ou de préférence, ce qui a été confirmé par le vendeur.

### ***Etat du bien – Vices***

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

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

### ***Limites – Contenance***

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

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

### ***Mitoyennetés***

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

### ***Servitudes***

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

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

Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucune servitude et n'en avoir établi aucune à l'égard du bien vendu.

### **Servitudes par destination du propriétaire**

Il est précisé que le vendeur est également propriétaire de la parcelle joignante cadastrée sous le numéro 0324H (parking) et de la parcelle numéro 0321M2 (bâtiment actuellement à usage de surface commerciale). La présente aliénation ayant pour effet de diviser une propriété unique constituée de plusieurs parcelles appartenant au même propriétaire (consistant en deux immeubles et un parking), il est précisé et convenu que toutes les « servitudes par destination du propriétaire » (article 3.119 du Code civil) qui peuvent avantager ou grever chacun des biens subsisteront à titre de servitudes perpétuelles et irrévocables.

Les servitudes devront être respectées par le propriétaire du fonds concerné ainsi que par ses ayants droit ou ayants cause à quelque titre que ce soit, qui seront subrogés dans tous les droits et obligations découlant des présentes. Il pourrait s'agir de servitudes de vue ou de jour, de canalisations d'eaux pluviales ou usées ainsi que leurs accessoires (chambre de visite, égouttage, ...), de surplomb. L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive.

Elles seront maintenues dans leur état et leurs limites actuelles.  
Le propriétaire du fonds servant devra toujours en souffrir l'inconvénient ; l'entretien et les réparations sont à charge du fonds dominant ; tout dommage exceptionnel étant à charge de celui qui l'aura occasionné.  
Plus spécialement, il en sera ainsi des jours, vues et portes, existants actuellement et donnant sur le parking. L'adjudicataire disposera également d'une servitude de passage lui permettant d'accéder à l'entrée de l'immeuble donnant sur le « parking ».

### ***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***

Le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un acte de base (division de l'immeuble en plusieurs entités juridiquement distinctes et adoption d'un règlement de copropriété).

### ***Dispositions administratives***

#### **Aménagement du territoire, Urbanisme, Patrimoine et Environnement**

Le vendeur déclare, à sa connaissance :

#### **I.- Que le bien :**

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Stavelot ;
- est situé sur le territoire communal où les dispositions suivantes du guide régional d'urbanisme s'appliquent :
  - \* dispositions relatives à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art.414 à 415/16 du guide),
  - \* dispositions relatives aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art.435 à 441 du guide) ;
- est situé en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement du Sous-bassin Hydrographique de l'Amblève : station d'épuration collective et égouttage existant ;
- bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation de lieux : bien situé le long d'une voirie régionale, la N66 (correspondant à l'ancien chemin

vicinal n°1, repris à l'Atlas des chemins vicinaux de Fosse), gérée par le SPW - Direction des routes ;

- est longé par un chemin communal innommé (ne correspondant à aucun ancien chemin vicinal) non-repris à l'atlas des chemins vicinaux de Fosse ;
- est situé dans une zone d'aléa d'inondation de type faible, au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations, adoptée par Gouvernement wallon le 4 mars 2021 (Moniteur belge du 24/03/2021) ;
- est situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré de type très faible (3-10ha) à faible (10-20ha), repris dans la base de données de cartographie de LIDAXES ;
- bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;
- est situé dans le périmètre de la carte Archéologique conformément à l'article 13 du Code Wallon du Patrimoine entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2019.

## II.- Que le bien :

N'a pas fait l'objet :

- d'un permis de lotir ou d'urbanisation ;
- d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

A fait l'objet des permis suivants :

- PU1960/01 : Transformation immeuble, délivré le 13/04/1961, réf.: UR: 8283 16/3/1961 - Ponts et chaussées 11<sup>0</sup>332/61 du 10/04/1961.
- PU1963/16 : Exhaussement d'un dépôt à son immeuble, délivré le 24/10/1963, réf. : URB: 100551-63107/25 du 17/10/1963.
- PU1973/06 : Agrandissement du magasin à rayons multiples et appartement, délivré le 05/03/1983, réf. : URB: 178383 du 22/02/1973.
- PU1990/15 : Démolition d'une annexe et construction d'une nouvelle façade à un magasin, délivré le 12/07/1990. (réf. : URB: 311404/YD/MRB du 19/06/1990 - Ad des routes 10166/5612/D601/90 du 20/06/1990).
- Permis d'exploiter : PE1973/36 : 2 tanks à mazout de 6.200 litres chacun, délivré le 03/09/1973, valable jusque le 03/09/1983.

## III.- Existence ou absence d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme :

Qu'il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. du Code du Développement Territorial (CoDT).

## IV.- Demande d'un permis d'urbanisme préalable – Péremption des permis d'urbanisme – Certificat :

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. du Code du Développement Territorial (CoDT), ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis.
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

## V.- Informations générales :

Le vendeur déclare en outre que les constructions qu'il aurait érigées ou modifications qu'il aurait apportées au bien, l'ont été dans le respect des lois et règlements urbanistiques en vigueur, qu'il n'a pas réalisé sur ledit bien des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1, 2° ou 7° du CoDT et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé. Il précise également, et de bonne foi, ne pas avoir connaissance de travaux illégaux effectués par un propriétaire (ou occupant) précédent ayant fait ou non l'objet d'un constat d'infraction.

Qu'à sa connaissance, et sous réserve de ce qui est stipulé au courrier de la Commune de Trois-Ponts dont question ci-après et reproduit aux présentes, le bien :

- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est pas inscrit sur une liste de sauvegarde ;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels que définis dans le Code ;
- n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Par courrier en date du 18 septembre 2023, le notaire instrumentant a sollicité du Collège communal de Trois-Ponts, la délivrance des informations visées à l'article D.IV.99 §1er, 1° du CoDT (soit les informations visées à l'article D.IV.97 du même Code) ainsi que celles visées au § 1er, 2° à 4° dudit article.

Ladite Commune de Trois-Ponts a répondu par son courrier daté du 18 octobre 2023.

L'adjudicataire 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 ou administratives sans recours contre le vendeur.

#### Division de propriété

La vente du bien prédécrit entraînera la division d'un ensemble immobilier plus conséquent appartenant au vendeur. Néanmoins, le bien vendu et le solde de la propriété du vendeur étant déjà bâtis, il n'est pas nécessaire d'adresser une déclaration de division au sens de l'article D.IV.102 du CoDT à la Direction de l'Urbanisme à Liège et au Collège communal de Trois-Ponts aux fins de recueillir leurs observations.

#### Gestion des sols

L'attention des amateurs et de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions du décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et l'assainissement des sols, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un terrain pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

#### A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat des Sols daté du 18 septembre 2023 énonce ce qui suit pour la parcelle présentement exposée en vente : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sol* ».

#### B. Déclaration de non-titularité des obligations

Pour autant que de besoin, le vendeur confirme qu'il n'est titulaire d'aucune des obligations mentionnées à l'article 19 dudit décret imposant des mesures de gestion, et le cas échéant de traitement, d'une quelconque pollution du sol.

#### C. Déclaration de destination

Quelle que soit la destination que l'adjudicataire entend donner au bien, le vendeur ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seul l'adjudicataire 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° dudit décret, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

#### D. Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

#### Permis d'environnement

A l'exception du permis d'exploiter (citernes à mazout) dont mention ci-avant et périmé, le vendeur déclare que les biens décrits aux présentes ne font l'objet d'aucun permis d'environnement ou permis unique ni d'aucune déclaration environnementale préalable, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret wallon relatif au permis d'environnement.

### **Energie – Sécurité du bâtiment – Logement**

#### Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique a été établi par CERTINERGIE asbl, certificateur agréé n°CERTIF-P3-02176, en date du 20 décembre 2023 (pour la partie résidentielle) :

- certificat n°20231220004787 (consommation totale d'énergie primaire 122.412 kWh/an et consommation spécifique d'énergie primaire 405 kWh/m<sup>2</sup>.an - Indice E).

Compte tenu de la législation relative aux performances énergétiques des bâtiments, il est conseillé à l'adjudicataire d'aménager ledit bien dans une optique de protection de l'environnement et de développement durable.

#### Panneaux photovoltaïques

Il est précisé que le bien n'est pas équipé de système de panneaux photovoltaïques ou solaires.

#### Contrôle des citernes à hydrocarbures

Le notaire soussigné informe les amateurs et l'adjudicataire de la teneur de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment sur les obligations

relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à mazout d'une capacité égale ou supérieure à 3.000 litres (notamment obligation de faire tester l'étanchéité du réservoir et de faire équiper celui-ci d'un système anti-débordement).

Le bien étant vendu dans son état actuel, l'adjudicataire fera son affaire, le cas échéant, de la mise en conformité de toute citerne avec la législation en vigueur.

#### Contrôle des tanks à gaz

Il est précisé qu'il n'existe aucun réservoir ou tank à gaz installé dans ou sous le bien vendu.

#### Contrôle de l'installation électrique

L'attention des amateurs et de l'adjudicataire est attirée sur la teneur du Règlement Général sur les Installations Electriques, notamment sur les obligations relatives à la mise en service, à la mise en conformité et aux contrôles périodiques des installations électriques domestiques à basse et très basse tension (livre 1 dudit Règlement).

Trois procès-verbaux de visite de contrôle ont été établis par l'ASBL CERTINERGIE, organisme agréé, en date du 5 janvier 2024, pour les différentes unités. Chacun d'eux constatait que l'installation électrique ne répondait pas aux prescriptions dudit Règlement.

Les parties conviennent que l'adjudicataire supportera seul, sans aucun recours contre le vendeur, les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de son obligation de faire constater par l'organisme de contrôle agréé précité la mise en conformité de l'installation électrique dans les meilleurs délais et au plus tard dans les 12 mois expirant le 5 janvier 2025 (sous réserve d'une demande de prolongation dudit délai).

L'adjudicataire reconnaît en outre avoir été informée par le notaire instrumentant des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

#### CertiBEau

Le vendeur déclare :

- que les biens ont été raccordés à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertiBEau et
- qu'à sa connaissance les biens vendus ne font pas l'objet d'un CertiBEau.

Les amateurs et l'adjudicataire sont informés que la réalisation d'un CertiBEau n'est pas obligatoire.

#### Dossier d'intervention ultérieure

L'attention des amateurs et de l'adjudicataire est attirée sur les obligations résultant de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 relatif à la coordination sur les chantiers de construction et de rénovation d'immeubles en vue d'assurer la sécurité des travailleurs du bâtiment, notamment sur l'obligation d'établir (quand les conditions légales sont réunies) et de conserver un dossier d'intervention ultérieure (c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures au bien

vendu) afin de pouvoir le remettre à tout futur propriétaire ou ayant droit de l'immeuble en cas de transmission du bien.

Interrogé à ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'existe pas en tant que tel de dossier d'intervention ultérieure (absence de coordinateur de chantier). Le vendeur s'engage néanmoins à remettre à l'adjudicataire l'ensemble des documents qui seraient encore en sa possession relatifs aux rénovations et aménagements éventuellement entrepris à l'immeuble.

L'adjudicataire est avisé de la nécessité de constituer / compléter à l'avenir ce dossier en cas d'aménagements apportés audit bien, en conservant les éléments utiles (descriptifs des matériaux, notices, plans, schémas, factures, etc.)

#### Code wallon de l'habitation durable

Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs et de l'adjudicataire sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location à obtenir auprès du Collège communal pour certaines catégories de logements (notamment les logements collectifs, les petits logements individuels dont la superficie ne dépasse pas 28 mètres carrés, les immeubles non initialement destinés à l'habitation, etc.) ainsi que sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions (notamment l'interdiction d'occupation des logements concernés),
- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

L'adjudicataire fera le nécessaire, à ses frais et sans recours contre le propriétaire, s'il y avait lieu de régulariser la situation, le bien étant vendu dans son état actuel.

#### Recouvrement des primes régionales

Afin de se conformer à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 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, le notaire soussigné informera de la vente le Service Public de Wallonie.

#### Réglementations diverses

##### Inondation – zones à risque

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance, il est précisé que le bien prédécrit se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme étant une zone de valeur **faible** d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire une zone dans laquelle les inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente suite au débordement « naturel » de cours d'eau, ou par ruissellement concentré et/ou coulée boueuse.

##### Emprise souterraine ou de surface – câbles et conduites

L'attention des amateurs et de l'adjudicataire est attirée sur la nécessité de vérifier la présence de toutes conduites et canalisations souterraines spécialement de gaz naturel ou autres sources d'énergie dans ou à proximité du bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien, et ce dès la phase de conception.

Cette information est accessible en consultant le site internet <https://www.klim-cicc.be> (Points de contact Fédéral Information câbles et conduites).

Il n'est pas connu du vendeur qu'une emprise souterraine ou de surface grèverait le bien vendu en faveur d'un pouvoir public ou d'un gestionnaire d'infrastructures.

#### Observatoire foncier wallon

Pour se conformer aux dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « *parcelle agricole* » ou de « *bâtiment agricole* », il est signalé qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu, lequel n'est en outre pas repris en zone agricole au plan de secteur.

#### ***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 maintiendra néanmoins sa police d'assurance actuelle contre l'incendie et les périls connexes pendant quinze jours à compter du moment où l'adjudication devient définitive, mais sans garantie quant aux montants assurés.

#### ***Abonnements eau, gaz, électricité***

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

#### ***Impôts***

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

\*\*\*\*\*

## **B. Conditions générales de vente**

### ***Champ d'application***

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

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

### ***Adhésion***

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

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

### ***Mode de la vente***

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

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

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

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

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 vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjudgé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjudgé 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 défallants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **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 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 basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

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

- dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;

- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), 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 zéro cinq pour cent (17,05%), 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 cinquante-cinq pour cent (16,55%), 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 vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;

- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 quarante pour cent (15,40%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) 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 trente pour cent (14,30%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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) ;
- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) 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 pour cent (13,80%) 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 pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 pour cent (13,50%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 pour cent (13,40%) 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 vingt-cinq pour cent (13,25%) 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 consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la

vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

### ***Pouvoirs du mandataire***

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

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

### ***Avertissement***

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

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

\*\*\*\*\*

### ***C. Les définitions***

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas

- encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
  - Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
  - La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](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.
  - 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.

\*\*\*\*\*

*ON OMET*

**Election de domicile**

Le vendeur et l'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire et la caution sont censées avoir fait élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

**Confirmation de l'identité**

Au vu des documents requis par la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie conformes les données d'identité des propriétaires telles qu'elles figurent au présent acte (nom, prénom(s), date et lieu de naissance et domicile).

Cette certification est établie sur base du registre national des personnes physiques.

**Capacité**

Il n'est pas connu une quelconque cause d'incapacité dans le chef des vendeurs (médiation de dettes, administration de biens, ...).

**DONT ACTE**

Dressé à Stavelot, en l'Etude.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties visées à cet égard par la loi, partielle quant aux autres dispositions, l'intervenant et le notaire ont signé.