

REP.
Date : 24/12/2024

CAHIER DES CHARGES – VENTE BIDDIT

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
Le VINGT-QUATRE DECEMBRE
Devant Nous, Maître **Marjorie ALBERT**, Notaire à Saint-Georges-sur-Meuse.

EXPOSÉ PRÉALABLE

Je soussigné, Maître Marjorie ALBERT, Notaire à Saint-Georges-sur-Meuse, procède 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 :**

On omet

La comparante, qualité qua, nous déclare :

1° Que par suite de l'acte de base dressé par Maître Pierre WATELET, alors Notaire à Liège, le 02/03/1966, dûment transcrit, suivi d'un acte de base modificatif dressé par Maître Marjorie ALBERT, Notaire soussigné, le 04/06/2020, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Liège le 03/07/2020, sous la référence 35-T-03/07/2020-04304 le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée :

VILLE DE LIEGE – Dixième division **(Numéro de commune: 62810)**

Un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence VAL DE MEUSE », sur et avec terrain, sis Quai Saint-Léonard 61, cadastré ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section B numéro **0572FP0000** pour une contenance de onze ares trente-huit centiares (11a 38ca).

Désignation suivant acte de base initial :

« *Un terrain à bâtir sis Quai Saint Léonard et rue du Bosquet, sur lequel était érigées deux maisons portant le numéro 61 au Quai et les numéros 6 à 10 à la Rue, l'ensemble cadastré Section B numéros 572/E, 572/E2 et 72/G3* »

2° Qu'aux termes de l'Assemblée générale ordinaire tenue le 02/09/2021, il a été décidé, à l'unanimité, d'adapter l'acte de base concernant la composition des entités privatives et la répartition des quotités afférentes aux parties communes y attachées et ce, en raison du fait que la copropriété souhaite vendre la conciergerie (partie commune) de la Résidence. De ce fait, l'Association des copropriétaires a fait appel à un géomètre pour rédiger un rapport de nouvelles quotités pour les appartements.

Ledit rapport motivé comprenant un plan du Géomètre-Expert Noël LEONARD du Bureau de Géomètres SPRL LN Géo, à Saint-Georges-sur-Meuse, daté du 20 avril 2022 prévoit que les quotités de la conciergerie ont été ajoutées à l'assiette existante au moyen d'une comparaison du rapport existant les surfaces nettes au sol pondérées et les quotités de l'appartement contigu (H11) et les surfaces nettes au sol pondérées de la conciergerie mesurée.

Dès lors, afin de clarifier définitivement cette situation, il y a lieu de se référer au rapport motivé dudit Géomètre-Expert Noël LEONARD concernant la composition et la description des entités privatives, lequel rapport est resté annexé à l'acte de base modificatif reçu ce jour préalablement aux présentes.

Selon ledit rapport, les quotités afférentes aux parties communes se répartissent à présent comme suit :

On omet

4° Un acte de base modificatif a donc été reçu ce jour préalablement aux présentes par Maître Marjorie ALBERT, Notaire soussigné, en vue d'acter la **répartition des quotités afférentes aux parties communes qui précède et qui annule et remplace celle reprise dans l'acte de base initial, lequel est donc mis à jour en ce qui concerne les appartements.**

5° La conciergerie doit à présent être considérée comme constituant un appartement disposant de parties privatives et de quotités dans les parties communes comme décrit ci-après :

COMMUNE DE LEGE – dixième division
(numéro de commune : 62810)

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence VAL DE MEUSE », construit sur une parcelle de terrain sise Quai Saint-Léonard 61, cadastrée ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section B numéro **0572FP0000** pour une contenance de onze ares trente-huit centiares (11a 38ca) :

La conciergerie 1BC/012 pour une superficie de cent deux mètres carrés cinq décimètres carrés (102,5m²) sise au niveau 1, comprenant :

- a) En propriété privative et exclusive : deux halls, deux locaux de rangement, un séjour, une salle de bain, une chambre, une cuisine et une court extérieure.
- b) En copropriété et indivision forcée : vingt/ mille deux cent septante deux virgule cinquèmes (20/1.272,5ièmes) des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Lequel bien a reçu l'identifiant parcellaire réservé suivant information reçue de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale datée du 25/04/2004 : 62810B572FP0113.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

Plan:

Tel que ce bien est repris sous teinte verte pour une contenance mesurée de cent deux mètres carrés cinq décimètre carrés (102,5 m²) au plan de mesurage et de division dressé par Monsieur Noël LEONARD, Géomètre-Expert de la SPRL LN GEO, à Saint-georges-sur-Meuse, en date du 20 avril 2022, plan qui est resté annexé à l'acte de base modificatif reçu ce jour préalablement aux présentes par Maître Marjorie ALBERT, Notaire soussigné

Conformément à ce qui précède, la vente publique prendra place.

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

DESCRIPTION DU BIEN
COMMUNE DE LEGE – dixième division
(numéro de commune : 62810)

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence VAL DE MEUSE », construit sur une parcelle de terrain sise Quai Saint-Léonard 61, cadastrée ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section B numéro **0572FP0000** pour une

contenance de onze ares trente-huit centiares (11a 38ca) :

La conciergerie 1BC/012 pour une superficie de cent deux mètres carrés cinq décimètres carrés (102,5m²) sise au niveau 1, comprenant :

- c) En propriété privative et exclusive : deux halls, deux locaux de rangement, un séjour, une salle de bain, une chambre, une cuisine et une court extérieure.
- d) En copropriété et indivision forcée : vingt/ mille deux cent septante deux virgule cinquièmes (20/1.272,5ièmes) des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Lequel bien a reçu l'identifiant parcellaire réservé suivant information reçue de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale datée du 25/04/2024 : 62810B572FP0113.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

Plan:

Tel que ce bien est repris sous teinte verte pour une contenance mesurée de cent deux mètres carrés cinq décimètre carrés (102,5 m²) au plan de mesurage et de division dressé par Monsieur Noël LEONARD, Géomètre-Expert de la SPRL LN GEO, à Saint-georges-sur-Meuse, en date du 20 avril 2022, plan dont question ci-dessus.

En vertu de l'article 26 3ième alinéa 2° du Code Enregistrement et compte tenu que les parties en demandent la transcription par application de l'article 3.30 § 3 du nouveau Code civil, les parties ainsi que le fonctionnaire instrumentant déclarent :

- Que ce plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale ;
- Que le numéro de référence dans cette base de données dudit plan est le suivant : **62810/10382**.
- Que ce plan n'a pas été modifié depuis lors.
- Que ce plan demeurera ci-annexé sans être soumis à la formalité de l'enregistrement.

ORIGINE DE PROPRIETE

On omet

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.

Mise à prix

La mise à prix est fixée à **SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR)**.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est **le mardi 25 février 2025 à 10h heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mercredi 05 mars 2025 à 10 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 mercredi 12 mars 2025 à 09 heures 30**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous.

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

Publicité

Une publicité de minimum 2 semaines sera réalisée par :

- voie d'affichage sur l'immeuble,
- publications sur immoweb, notaire.be, biddit.be.

A l'occasion de la publicité, toute personne intéressée qui en manifesterait le souhait pourra obtenir, outre copie du présent cahier des charges, notamment les documents suivants relatifs aux biens et dont question ci-après:

- les renseignements urbanistiques reçus,

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

Condition suspensive d'obtention d'un crédit

La présente vente n'est pas soumise à une condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire par les adjudicataires.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Déguerpissement

L'article 18 des conditions générales de la vente est complété comme suit :

Le propriétaire ou l'un d'entre eux ou toute personne qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à 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, de même que tous ceux qui y habitent ou occupent le bien, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts et frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Etat 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.

L'adjudicataire déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzième en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'adjudicataire est présumé formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

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

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

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

L'acte de base dressé par Maître Pierre WATELET, alors Notaire à Liège, le 02/03/1966, dûment transcrit, et l'acte de base modificatif dressé par Maître Marjorie

ALBERT, Notaire soussigné, le 04/06/2020, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Liège le 03/07/2020, sous la référence 35-T-03/07/2020-04304 contiennent des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc..

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

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été passés par Maître Pierre WATELET, alors Notaire à Liège, le 02/03/1966, dûment transcrit, suivi d'un acte de base modificatif dressé par Maître Marjorie ALBERT, Notaire soussigné, le 04/06/2020, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Liège le 03/07/2020, sous la référence 35-T-03/07/2020-04304, et d'un acte de base modificatif dressé ce jour dressé par Maître Marjorie ALBERT, Notaire soussigné.

A l'occasion de la publicité, toute personne intéressée obtiendra la lettre du syndic qui précise notamment :

- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises par la loi ;
- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, avant la date certaine du transfert de propriété ;
- le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété, s'il en existe et des montants en jeu ;
- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des 3 dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des 2 dernières années ;
- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'adjudicataire devra respecter les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Charges communes et provisionnement des fonds

L'adjudicataire est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

1. Charges communes ordinaires

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds.

1.- L'adjudicataire supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3. Fonds de réserve

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété restent appartenir à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

Dispositions administratives

Le notaire instrumentant rappelle préalablement :

- que parallèlement aux obligations d'information pesant sur le vendeur, l'adjudicataire est invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes tant pour vérifier – s'il le souhaite – les informations qui lui ont été communiquées que pour s'assurer de la faisabilité de la réalisation de son projet ;
- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur et intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et aux sources d'information disponibles.

Urbanisme

Conformément à l'article D.IV.99, §1 CoDT, et au vu des informations sollicitées par le notaire instrumentant auprès des services de l'urbanisme de la Ville de Liège, conformément aux articles D.IV.99, .100 et .105 du Code wallon du Développement Territorial reçues par courrier daté du 29 août 2023 il est précisé que le bien exposé en vente est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège.

Il est également précisé que le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme non périmé, délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception de ce qui est stipulé ci-après.

La Ville de Liège a, par courrier adressé au notaire soussigné, daté du 17 avril 2024, signalé le bien en cause :

« *En réponse à votre demande d'informations notariales réceptionnée en date du 11 avril 2024 relative au bien mentionné ci-dessus, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D. IV. 99 du Code du Développement Territorial.*

Informations extraites du portail cartographie du Groupement d'informations géographiques :

Parcelle concernée	<i>Division: LIEGE 10 DIV Section: B Numéro: B 572 F INS: 62063 Surface calculée: 11.59 ares Adresse de la parcelle (Source :ICAR) : Rue du Bosquet 6, 4000 Liège Quai Saint-Léonard 61, 4000 Liège</i>
Plan de secteur	<i>Nom du plan du secteur d'aménagement : LIEGE 1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 11.59 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non</i>
Guides d'Urbanisme Régionaux	<i>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : Oui Code carto : 62063-RMR-0001-01</i>

	<p>Libellé : Liège Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Liendoc : <u>Ici</u></p> <p>Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité : Oui Code carto : 62063-REP-0001-01 Libellé : Liège Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Liendoc : <u>Ici</u></p> <p>Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non</p>
Guides d'Urbanisme	<p>Communaux</p> <p>Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Oui Code carto : 62063-RCB-002-01 Libellé : Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts Historique dossier : arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté)) Liendoc : Ici</p>
Schéma de Développement Communal	Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: Non
Permis d'Urbanisation	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement) : Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
Préemption Amercoeur :	en La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercoeur : NON Sans Objet
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non
Sites à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR: Non
Périmètre de reconnaissance économique	de La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Non
Périmètre de remembrement urbain	de Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)
Aléa d'inondation	<p>Attention, les aléas « très faible » sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1 :25.000). Cette catégorie ne peut-être complétée automatiquement dans cette fiche.</p> <p>La parcelle n'est située dans aucune zone</p>
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non

Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel : Non
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP: Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître. (Source : SPF – Cadmap)	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : NON
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue : Non
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Zones vulnérables SEVESO: Non
Banque de données de l'Etat des Sols :	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Oui Code couleur : bleu lavande % d'affectation : 0% soit 0 ares Lien vers la BDES : ICI Signification des couleurs : ICI
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité : Non
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non

	Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
Inventaire du patrimoine immobilier culturel :	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source :SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non
Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)	Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT Parcelle non située dans une zone de bruit PEB
Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur, îlots à déconstruire :	La parcelle est concernée : NON
Données AIDE:	La parcelle est traversée par un ouvrage : NON La parcelle est traversée par un égout : NON La parcelle est traversée par un collecteur : NON La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé : NON

Informations Ville de Liège :

Permis d'urbanisme après le 01/01/1977	Non
Permis unique ou intégré	Non
Déclaration urbanistique préalable (DUP)	Non
CU2 de moins de deux ans	Non
Certificat de patrimoine valable	Non
Procès-verbal	Non

Nous vous invitons à prendre connaissance des informations générales importantes qui se trouvent en dernière page de ce courrier.

AVIS IMPORTANT

1. En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97,7° dudit Code.
2. Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.
3. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.
4. Un immeuble d'habitation ne peut être - ou avoir été - divisé en logements

multiples ou collectifs sans permis d'urbanisme. Le futur propriétaire est tenu par cette obligation, au même titre que l'ancien, si cette division est postérieure au 20 août 1994. En tout état de cause, la politique du Collège communal est de privilégier les immeubles unifamiliaux et de limiter au maximum la division de tels immeubles ou les logements multiples.

5. *Est soumis à permis de location, tout logement de moins de 28 m² de surface habitable ainsi que tout logement collectif, en ce compris le(s) kot(s) d'étudiant(s). Il incombe au propriétaire-bailleur d'introduire les demandes de permis de location nécessaires.*
6. *La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.*
7. *Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.*
8. *Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7^o du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées*
 - RESA ELECTRICITE : Rue Louvrex 95 à 4000 LIEGE
 - C.I.L.E. : Rue du Canal de l'Ourthe 8 à 4031 ANGLEUR.
9. *Nous vous invitons à bien prendre connaissance du contenu des permis octroyés et particulièrement des éventuelles conditions et/ou exclusions.*
10. *La Ville de Liège dispose d'un guide communal d'urbanisme sur la protection des arbres et des espaces verts du 12 décembre 1983.*
11. **Précisions complémentaires**
 En introduisant le « code carto » qui peut apparaître dans le tableau des pages précédentes, sur le site http://lampspw.wallonie.be/dg04/site_thema/ dans le champ « code interne », vous trouverez tous les documents liés utiles.
12. **ATTENTION : les aléas d'inondation très faibles ne sont pas interrogés par notre outil de recherche de renseignements car ils ne sont visibles dans la carte qu'au-delà du 1/25000^e. Nous vous invitons à procéder à la vérification sur WalOnMap (<https://geoportail.wallonie.be/>), dans le catalogue du géoportail, menu « Nature et environnement », « Eau », « Cartographie de l'aléa d'inondation » et en dézoomant fortement.**
13. *Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à titre indicatif. ».*

Aucune garantie ne peut être donnée à l'adjudicataire quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.2 et D.IV.4 du CoDT(bis).

Le propriétaire n'est pas présent et aucune déclaration ne peut donc être faite quant à la régularité des actes, travaux et constructions réalisés à son initiative ou à celle d'un propriétaire précédent, mais néanmoins maintenus à son initiative. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation urbanistique du bien sans recours contre le propriétaire.

Le Notaire déclare qu'il ne rentre pas dans sa mission de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

Il est en outre rappelé :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D. IV. 4 du CoDT(bis) ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.
- que des restrictions au droit de propriété et à la délivrance de permis peuvent être imposées par les prescriptions des plans de secteur conformément à ce qui est prévu à l'article D.II.57 du CoDT(bis).

Le vendeur n'étant pas présent, aucune déclaration ne peut être faite relativement à des réglementations particulières concernant le bien vendu (procédure de classement, inscription sur la liste de sauvegarde, zone de protection ou un site archéologique, arrêté d'expropriation, législation sur les mines, minières et carrières, remembrement légal, zone Natura 2000, etc), autres que celles faites par la Ville de Liège dans sa lettre du 17 avril 2024 reprise textuellement ci-dessus.

Aucune garantie ne peut être donnée quant à ces réglementations particulières, ni par le propriétaire, ni par le notaire soussigné. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du propriétaire et du notaire soussigné.

Environnement

L'adjudicataire est informé qu'en cas d'existence d'une station d'épuration, une déclaration pourrait être nécessaire.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Etat du sol - Gestion des sols

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 26 février 2024 et actualisé énonce ce qui suit :

« *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».

Le vendeur ou son représentant est présumé avoir informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'adjudicataire est présumé avoir été informé du contenu de l'extrait conforme par la consultation des conditions de vente.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur n'étant pas présent, aucune déclaration ne peut être faite relativement au fait de savoir s'il est ou 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, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

Aucune garantie ne peut être donnée quant à ces règlements particuliers, ni par le propriétaire absent, ni par le notaire soussigné.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, l'adjudicataire est présumé, sauf déclaration contraire au procès-verbal d'adjudication, l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

Cette destination n'entre pas dans le champ contractuel.

D. Information circonstanciée

Le vendeur, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, est présumé ne pas détenir d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Dossier d'intervention ultérieure pour chantiers temporaires ou mobiles

L'adjudicataire est informé de l'existence l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un qui impose au propriétaire, pour les « chantiers temporaires ou mobiles » entamés à partir du premier mai deux mille un, de remettre à l'acquéreur 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 effectués au bien transmis, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures audit bien par d'autres entreprises.

Dans l'hypothèse où depuis le premier mai deux mille un, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé, auraient été effectués, l'adjudicataire déclare faire son affaire personnelle de l'obtention dudit dossier.

En cas de mutation ultérieure, l'adjudicataire sera tenu de remettre lui-même ce dossier.

Citerne à mazout

L'adjudicataire est informé de la teneur de l'arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mille trois relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes.

Le bien ne contient pas une cuve à mazout de trois mille (3.000) litres ou plus. Le propriétaire n'étant pas présent, aucune garantie ne peut toutefois être donnée quant à cette information, ni par le propriétaire, ni par le notaire soussigné. Elle est donc mentionnée à titre de simple renseignement et sous toutes réserves. Dans l'hypothèse où il en existerait, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Décret "SEVESO"

Par application du décret du huit mai deux mil huit concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, doivent désormais être mentionnés dans tous acte de cession immobilière visée par l'article D. IV.99 et D. IV.100, les périmètres visés à l'article D.II.31 § 2 et D.II. 57 du CoDT *bis*.

Les parties sont informées de ce que :

- lesdits périmètres ne sont pas encore fixés;
- les périmètres arrêtés définitivement auront une valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction de lotir 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 paragraphe f 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 arrêtés 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 produit situé autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement ou d'une zone visée à l'article 31 paragraphe 2, du Code. Dans ce cas, conformément aux articles 116 paragraphe 1er alinéa 2, 2° et 127 paragraphe 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".

Installations électriques

Les parties sont informées des dispositions de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. (et de la section 8.4.2. UNIQUEMENT si l'installation date d'avant 1981) du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Par procès-verbal du 24/01/2019 dressé par Vinçotte ASBL il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions de ce Livre 1. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à la section 6.5.2. du Livre 1, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 24/01/2019.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal et des schémas unifilaires, plans de position et le cas échéant (parties communes des immeubles résidentiels ayant subis des modifications/extensions après le 01/06/2020), la liste des voies d'évacuation et des lieux à évacuation difficile, le plan des installations de sécurité et/ou des installations critiques, la liste des installations de sécurité et/ou critiques des mains du vendeur.

Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare que le bien fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de Code unique 20240412027540, établi par Monsieur REMI Bastien, certificateur PEB agréé, le 12 avril 2024 ;

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

Classe énergétique : B

Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 8.201

Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m² par an : 143

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze sur le contrat d'assurance terrestre, il est précisé, et ce sans préjudice de ce qui est éventuellement stipulé aux présentes sous le titre « urbanisme », le bien objet des présentes **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme une zone de valeur faible et moyenne d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire dans une zone dans laquelle les inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement naturel du cours d'eau.

Détecteur d'incendie

L'adjudicataire est informé de ce que l'arrêté du Gouvernement Wallon du vingt et un octobre deux mille quatre, l'oblige depuis le 1er juillet 2006 à équiper le bien vendu de détecteurs incendie agréés.

Si le bien ne dispose pas de tels détecteurs, ceux-ci devront être placés par l'adjudicataire à l'entière décharge du propriétaire.

Panneau d'affichage

Aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, n'est connu concernant le bien.

Le propriétaire n'étant pas présent, aucune garantie ne peut toutefois être donnée quant à ces informations, ni par le propriétaire, ni par le notaire soussigné. Elles sont donc mentionnées à titre de simple renseignement et sous toutes réserves. Dans l'hypothèse où il en existerait, l'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur.

Points de contact fédéral information câbles et conduites

L'attention de la partie acquéreuse est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Observatoire foncier

L'adjudicataire est informé des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', sur ou dans lequel une activité agricole est actuellement exercée.

En conséquence de quoi, il **ne sera pas** procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1^{er} janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

La recherche audit registre réalisée par le notaire soussigné est négative.

Situation hypothécaire

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

Transfert des risques – Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à

l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Impôts

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

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du l'article 1251-2° de l'ancien 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. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais payés à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

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. 2 877 de l'ancien 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de

trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

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

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

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de

la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

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

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

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

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers adjudicataire, 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'adjudicataire 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'adjudicataire 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'adjudicataire 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'adjudicataire défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'adjudicataire définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout

autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres

inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

DISPOSITIONS DIVERSES

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties sont censées faire élection de domicile en leurs demeures ou siège respectifs.

A défaut d'autres dispositions dans le procès-verbal d'adjudication, le vendeur ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront censés, s'ils résident en pays étranger, avoir élu domicile en l'Etude du Notaire instrumentant.

Certificat d'identité

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

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cent euros (100,00 EUR).

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Saint-Georges-sur-Meuse, en l'Etude,

Date que dessus

Après lecture intégrale et commentée faite, le requérant et Nous, Notaire avons signé.