

2024/

04/09/2024

Cahier des
charges -
Biddit

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE
Le quatre septembre
Nous, Hélène ROSOUX, notaire à la résidence de
Herstal.

A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE

(on omet)

Ci-après dénommée « le requérant » et/ou « la partie
requérante » et/ou « le vendeur ».

Le requérant Nous a requis de dresser comme suit le
CAHIER DES CHARGES fixant les clauses et conditions auxquelles
les biens ci-après désignés seront adjugés publiquement,
online, sur le site biddit.be.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres
suivants :

- A. Conditions spéciales de vente ;
- B. Conditions générales de vente d'application pour
toutes les ventes online ;
- C. Définitions au sein desquelles sont spécifiés les
termes utilisés ;
- D. La/les procurations(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

DESIGNATION DES BIENS

Remarque préalable :

La description dudit bien est établie de bonne foi, au vu des
titres de propriété et plan de Géomètre disponibles (*étant
précisé que les indications cadastrales ne sont communiquées
qu'à titre de simple renseignement, l'adjudicataire ne pourra
se prévaloir d'une inexactitude/omission dans celles-ci*).

Il appartiendra à l'adjudicataire de clôturer le cas échéant
le bien acquis par lui, à ses frais.

VILLE DE HERSTAL, QUATRIEME DIVISION

Une parcelle de terrain à bâtir sise Pied du Bois Gilles,
composée de deux parcelles de terrain cadastrées suivant
extrait de matrice cadastrale récent section F :

- Parcelle numéro 0682 K P0000, cadastrée comme
« jardin », d'une superficie d'après matrice cadastrale
de vingt-quatre ares quarante-cinq centiares (24a 45ca)
et au revenu cadastral non indexé de dix-sept euros (17
€) ;
- Parcelle numéro 1063 A P0000, cadastrée comme
« terrain », d'une superficie suivant cadastre et
suivant mesurage de soixante-trois centiares (63ca),
au revenu cadastral non indexé de zéro euro (0 €),
telle que cette parcelle est reprise sous LOT 1 et
teinte rouge au plan dressé le 13 septembre 2022 par
le Géomètre-expert Raphaël METZLER, dont les bureaux
sont établis à 4052 Chaudfontaine (Beaufays), Voie de
l'Air Pur 257, resté annexé à l'acte reçu par le notaire
soussigné en date du 5 octobre 2023, transcrit au Bureau

de Sécurité Juridique de Liège 2, le 19 octobre 2023, sous dépôt numéro 09401, dont question ci-après à l'origine de propriété.

La désignation cadastrale dudit immeuble est faite sur la base d'un extrait de la matrice cadastrale en date du 08 août 2024. Etant repris, sous plus grande contenance, aux derniers titres de propriété transcrits, à savoir :

deuxième feuillet

o pour partie, à l'acte reçu par Monsieur Daniel KINGEN, Commissaire au Service public de Wallonie, Direction générale transversale du Budget, de la Logistique et des Technologies de l'information et de la communication, Département des Comités d'acquisition, Direction de LIEGE, en date du 22 décembre 2016, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le 29 juin 2017, sous dépôt numéro 6320, sous les éléments de situation géographique et sous la désignation cadastrale suivants: « (On omet) 95. Une parcelle sise rue Pied du Bois Gilles, cadastrée suivant extrait récent comme jardin, section F numéro 682 G pour une contenance de deux mille six cent trente mètres carrés (2.630 m²) (On Omet) ».

o pour partie, à l'acte reçu par le Notaire soussigné, en date du 5 octobre 2023, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de Liège 2, le 19 octobre 2023, sous dépôt numéro 09401, respectivement, sous les éléments de situation géographique et sous la désignation cadastrale suivants :

« VILLE DE HERSTAL, quatrième division

Une parcelle de terrain sise Rue Pied du Bois Gilles, d'une superficie d'après mesurage de soixante-trois (63) mètres carrés, portant l'identifiant parcellaire réservé : « 62314 F 1063 A P0000 » et au revenu cadastral non indexé : à déterminer, à prendre dans une parcelle de terrain sise Rue Pied du Bois Gilles, dépendant du Domaine public et reprise à la documentation cadastrale sous : « (ID parcelle 62314 F) », décrite supra.

PLAN

Tel que ce bien figure sous « LOT n°1 » et teinte rouge au plan dressé le 13 septembre 2022 par le Géomètre-expert Raphaël METZLER, dont les bureaux sont établis à 4052 Chaudfontaine (Beaufays), Voie de l'Air Pur 257. Auquel immeuble le nouvel identifiant parcellaire réservé, attribué par l'AGDP en date du 14 septembre 2022, est le 1063 A P0000. »

Ci-après désignés « **le bien** » et/ou « **les biens** ».

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

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils

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

ORIGINE DE PROPRIETE

(on omet)

MISE À PRIX - PRIME

La mise à prix s'élève à QUARANTE MILLE EUROS (40.000 €).

ENCHÈRE MINIMUM

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

DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 5 novembre 2024 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 13 novembre à 15 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 PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur et sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le lundi 25 novembre à 17 heures.

Les enchérisseurs s'y engagent formellement en faisant leur enchère.

PUBLICITE

Une publicité de minimum 4 semaines sera réalisée :

- par une publication sur les sites suivants : immoweb, notaire.be, biddit.be, immovlanweb ;
- par l'affichage d'un panneau « à vendre » sur les biens.

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 et en cours d'actualisation ;
- les attestations de sol (BDES) ;
- copie du CU dont question aux présentes ;
- plan de géomètre de 2022.

VISITES

troisième
feuillet

Les personnes intéressées sont priées de prendre contact avec Madame Isabel DELMAL, de la Régie Communal Autonome Immobilière de Herstal :

- isabel.delmal@urbeo.be
- 0496/29.45.06 ou 04/264.82.59

Le bien pourra être visité par les candidats-adjudicataires, sur rendez-vous, dans le respect du voisinage jusqu'à la date d'adjudication.

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.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE

La présente vente aux enchères n'est pas faite sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire.

L'adjudicataire s'engage de manière ferme et définitive par l'enchère qu'il émet.

RETRAIT - NON-ADJUDICATION

Il est rappelé que si, conformément aux conditions générales de vente, le bien est retiré de la vente, seront dus au notaire soussigné les frais et débours qu'il a exposés, ainsi que tout honoraire qui serait dû, calculé conformément à la réglementation notariale.

TANTIEMES

Les tantièmes sont fixés à l'article 25 des conditions générales du présent cahier des charges ; l'adjudicataire doit les payer en l'Etude du notaire soussigné au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères, sans intérêts jusqu'alors.

Ce paiement est libératoire.

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

Si le prix d'adjudication est inférieur ou égal à trente mille euros (30.000,00 EUR), le forfait est fixé à trente-cinq pour cent (35%) avec un minimum de huit mille euros (8.000,00 €), sur la base d'un taux de droits d'enregistrement de 12,5 % (à minorer de 6,5% le cas échéant).

INTÉRÊTS DE RETARD

Le taux d'intérêt visé à l'article 27 des conditions générales de vente est fixé à dix pour cent (10%) l'an.

IMPUTATION

Toute somme payée par l'adjudicataire s'imputera d'abord sur les frais et les éventuels intérêts de retard, et ensuite seulement sur le prix.

SUSPENSION DU PAIEMENT DU PRIX

Aucune cause ne permettra à l'adjudicataire de différer le paiement de son prix, pas même celle indiquée à

l'article 1653 de l'ancien Code civil relatif aux troubles de propriété.

ADJUDICATAIRE(S) COMMUN(S) EN BIENS

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale devra obligatoirement être accompagné de son conjoint lors de la séance d'adjudication.

PORTE-FORT

En cas d'adjudication par porte fort, la ratification de l'adjudicataire définitif devra être faite par devant le notaire instrumentant le jour ouvrable qui suit la séance d'adjudication.

DISPOSITIONS CIVILES

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

L'(les) adjudicataire(s) devien(nen)t propriétaire(s) du(es) bien(s) vendu(s) au moment où l'adjudication devient définitive.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Les biens sont actuellement libres d'occupation.

L'(les) adjudicataire(s) aura(ont) la propriété des biens vendus après s'être acquitté auprès du notaire soussigné 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 en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

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

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

DROIT DE PRÉEMPTION - DROIT DE PRÉFÉRENCE

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

vertu de la loi ou par convention.

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

Le notaire soussigné déclare que l'examen du titre de propriété du vendeur ne révèle l'existence d'aucune option d'achat, d'aucun droit de préemption ou de préférence et d'aucun droit de réméré concernant les biens objet des présentes.

Le notaire soussigné déclare que le vendeur ne lui a, par ailleurs, pas signalé l'existence d'une option d'achat, d'un droit de préemption ou de préférence, d'un droit de réméré ou d'un mandat hypothécaire concernant les biens objets des présentes.

ETAT DES BIENS - VICES

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont 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'(les) adjudicataires supportera(ont) seul(s) les frais de nettoyage et d'évacuation des objets et déchets qui pourraient se trouver dans l'immeuble, à l'entière décharge du vendeur.

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'adjudicataire est sans recours contre le vendeur à raison des servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les

connaissait pas.

Le notaire soussigné précise que les titres de propriété du vendeur, dont question à l'origine de propriété, ne mentionne aucune condition spéciale.

PANNEAUX PUBLICITAIRES

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de panneau publicitaire sur le bien objet des présentes.

Dans le cas où un contrat de bail existerait ou serait toujours d'application par rapport à un panneau publicitaire, l'adjudicataire en assurera la continuation.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de panneau photovoltaïque sur le bien objet des présentes.

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

Pas d'application.

COPROPRIÉTÉ

Pas d'application.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE - REGISTRE DES GAGES

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.

ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

Pas d'application.

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 immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES - URBANISME

Notion - Préambule

Les adjudicataires se déclarent informés de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont notamment :

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse ;

- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E. ».

A. URBANISME - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - CoDT

1. Déclaration du Notaire

Le Notaire déclare :

1) qu'en application des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, l'administration communale de la Ville de Herstal a été interrogée par lettres recommandées du 7 juin 2023 et du 27 juin 2023 ;

2) que par sa lettre du 17 juillet 2023 (en cours d'actualisation comme dit ci-dessous), l'administration communale a fait savoir, concernant notamment les parcelles, notamment ce qui suit :

« (On Omet) En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 7 juin 2023 relative à un bien sis Pied du Bois Gilles 4040 Herstal, cadastré 4 division, section F, numéros 682G, et appartenant à (on omet), nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial.

1° Certificat d'urbanisme n°1 joint à la présente.

2°

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir - d'urbanisation.

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

Le bien en cause a fait l'objet du certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans suivants :

(on omet)

Le bien en cause a fait l'objet du certificat d'urbanisme n°1 datant de moins de deux ans suivants :

• Certificat d'urbanisme 1 n° N202300016, délivré le 17/01/2023 au SPW - CAI de Liège.

3° Observation du Collège communal conformément à l'article D.IV.102 (division non soumise à permis d'urbanisme).

4° Selon les informations en notre possession le ou les cédants n'ont pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er 1°, 2° ou 7°.

Par ailleurs, le bien en cause :

– est situé le long d'une voirie dont le plan d'alignement a été approuvé par arrêté royal du 16/09/1939,
– est actuellement raccordable à l'égout,
– est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

sixième feuillet

- sur les bâtisses, relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite,
- relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,
- relatif à l'isolation thermique et ventilation des bâtiments.

(On Omet)»

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

4) qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis, l'adjudicataire reconnaissant avoir reçu du notaire soussigné toutes informations à ce sujet ;

5) que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme ;

6) que l'adjudicataire est invité à se référer le cas échéant au courrier de l'administration communale évoqué ci-dessus pour tout renseignement complémentaire quant à la distribution éventuelle d'eau, de gaz, électricité et téléphone, ainsi qu'à la présence éventuelle de canalisations de gaz naturel ou autres (fluides, électricité, téléphone, internet, télédistribution, ...) sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le dit bien. En vue d'obtenir toutes informations complémentaires à ce sujet, l'adjudicataire se déclare informé par le Notaire instrumentant de l'intérêt et de l'utilité de consulter le site internet : <https://www.klim-cicc.be>.

2. Informations disponibles sur le site WalOnMap

a. Aménagement du territoire et de l'urbanisme - règles et permis

i) Normes

Sur la base des informations disponibles sur le site WalOnMap de la Région wallonne, le notaire instrumentant est en mesure de fournir les renseignements suivants à l'adjudicataire :

- Les prescriptions du **plan de secteur**, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions

supplémentaires applicables sont les suivantes : en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 ;

- Le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;

- Le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des **guides régionaux d'urbanisme** suivant(s) (autrefois « règlements régionaux d'urbanisme ») et/ou est visé par le **schéma de développement territorial** (« SDT ») (anciennement « schéma de développement de l'espace régional » ou « SDER ») suivants :

- les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

- o sur les bâtisses, relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite,
- o relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,
- o relatif à l'isolation thermique et ventilation des bâtiments.

- Le bien n'est pas concerné par un projet de guide régional d'urbanisme ou un projet de schéma de développement territorial ;

- Le bien est soumis à l'application du **guide communal d'urbanisme** suivant (autrefois « règlement communal d'urbanisme ») et/ou est visé par un schéma de développement pluricommunal (« SDP ») ou un **schéma de développement communal** (« SDC ») (anciennement « schéma de structure communal »), à savoir : zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation et dans un périmètre d'intérêt biologique à maintenir et protéger au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 28 novembre 2013, entré en vigueur en date du 20 avril 2014 et devenu schéma de développement communal suite à l'entrée en vigueur du Code;

- Le bien n'est pas concerné par un projet de schéma de développement pluricommunal, un projet de schéma de développement communal ;

- Le bien n'est pas dans le champ d'application d'un schéma d'orientation local (SOL) (qui remplace l'ancien plan communal d'aménagement, en abrégé « PCA », et l'ancien rapport urbanistique et environnemental, en abrégé « RUE »).

ii) Autorisations en vigueur

Il n'y a pas de garantie quant au point de savoir si :

- a) Le bien ne fait l'objet ni d'un **permis d'urbanisation** (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un **permis d'urbanisme** (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1^{er} janvier 1977.

- b) Le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle, etc.).

Par conséquent, l'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle.

iii) Certificats d'urbanisme n° 2

A titre strictement informatif, le vendeur déclare avoir obtenu le certificat d'urbanisme numéro 2 suivant :

septième feuillet - référence 2291843, daté du 28 décembre 2022 portant sur la création de deux lots de deux appartements;

L'adjudicataire a pu avoir connaissance du certificat d'urbanisme numéro 2 pour avoir pu le consulter sur le site www.biddit.be.

Ledit certificat et les conditions imposées par celui-ci sont consultables sur le site biddit.be, le notaire étant dispensé d'en faire plus ample description aux présentes. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'une demande de permis d'urbanisme devra être introduite auprès du service de l'urbanisme avant tout projet de construction.

iii) Documents d'information

Le bien fait l'objet d'un certificat d'urbanisme numéro 1 délivré le 17 juillet 2023 par la Ville d'Herstal, lequel mentionne ce qui suit :

« (On omet) En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 7 juin 2023, relative à un bien sis Pied du Bois Gilles 4040 Herstal, cadastré 4 division, section F, numéros 682G, (on omet) et appartenant à (on omet), nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 (+ prescriptions applicables pour le bien reprises aux articles D.II.24 et suivants du Code selon la zone concernée).

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

4° est situé en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation et dans un périmètre d'intérêt biologique à maintenir et protéger au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 28 novembre 2013, entré en vigueur en date

du 20 avril 2014 et devenu schéma de développement communal suite à l'entrée en vigueur du Code.

5° n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

6°, a)

- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14. du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain visés respectivement aux articles D.V.7, D.V.9 ou D.V.12 du Code.

6°, b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine.

6°, c) n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine.

6°, d) n'est pas situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine.

6°, e) n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine.

7°

- bénéficie – ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées : nos services ne disposent pas de cette information,
- bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

8°

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur,
- n'est pas exposé à un risque naturel majeur,
- **est exposé à une contrainte géotechnique majeure : la parcelle a une présence de puits de mines,**
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000,
- ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.lV.57, 2° à 4°.

9° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols abrogé et remplacé par le décret

sol du 1er mars 2018 sont les suivantes : le bien est repris / n'est pas repris à l'inventaire.

Autres renseignements relatifs au bien

– La parcelle est située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré.

– La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30°.

En application du règlement redevance du 17 octobre 2022, la (On omet)

Observation

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour huitième feuillet autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. (On Omet) »

Par mail du 14 août 2024, la Ville de Herstal a indiqué ce qui suit :

« Nous vous confirmons que notre réponse du 17/10/2023 (lire 17/07/2023) reste valable et que celle-ci ne doit pas être modifiée ».

Une nouvelle demande de renseignements urbanistiques est actuellement en cours et sera mise en ligne sur la plate forme Biddit dès réception.

b. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Sur la base des informations fournies tant par la Commune que par le site WalOnMap, le bien n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager (SAR), ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE), ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain (PRU), de rénovation urbaine ou de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent (plan de politique du logement visant à mettre fin aux résidences permanentes dans les zones touristiques).

c. Protection du patrimoine – Monuments et sites

Sur la base des informations fournies tant par la Commune que par le site WalOnMap, le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code).

d. Patrimoine naturel

Le notaire soussigné déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Ville que par le site WalOnMap, les biens ne sont pas situés ni dans une **réserve naturelle** domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un **site Natura 2000** et ne comporte ni

cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

e. Zones à risque (aléa d'inondation, etc.)

Le notaire déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Commune que par le site WalOnMap, le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique, **à l'exception** du fait que le bien est en Zone de consultation de la **DRIGM**.

L'adjudicataire sera informé qu'il peut consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations>.

Le notaire soussigné déclare avoir visité le site de la région wallonne

http://cartopro3.wallonie.be/CIGALE/viewer.htm?APPNAME=ALEA_INOND&APPMODE=VIEWER relativement aux zones d'aléas d'inondation, en date du 28 mars 2024 ; il informera l'adjudicataire qu'il peut également se rendre sur le site aux fins de vérifier lui-même la situation du bien objet des présentes. Valeur de l'aléa d'inondation : **nulle**.

f. Egouts - équipements de la voirie

Sur la base des informations fournies tant par la Commune que par le site WalOnMap, le bien serait raccordable à l'égout.

Le Notaire soussigné rappelle aux parties que les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égouts doivent obligatoirement être raccordées à ces égouts (article R.277 du Code de l'eau), sauf les exceptions reprises à l'article R.278 dudit Code.

Par ailleurs, le notaire déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Commune que par le site WalOnMap, le bien bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

iiii) Division non soumise à permis d'urbanisation

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare que l'acte d'échange du 5 octobre 2023 dont question ci-dessus à l'origine de propriété, mentionne textuellement ce qui suit :
« (on omet)

1. Notifications

Par courrier du 28 juin 2023, le notaire instrumentant a :
- notifié le plan de division, au Collège communal de la Ville de Herstal et au fonctionnaire délégué de l'administration de l'Urbanisme à Liège,

- précisé la nature du présent contrat, à savoir « cession et rétrocession d'emprise »,
- et attesté, sur la base des déclarations des parties, la destination des biens créés à l'issue de la division : trois lots non bâtis destinés à l'usage de terrain à bâtir.

2. Réactions

a) S'agissant de la Ville de Herstal

Dans sa réponse du 3 août 2023, le Collège communal a formulé les observations suivantes : « (On Omet) En application de l'article D.IV.102 du Code susvisé, et suite à votre courrier réceptionné en date du 03/07/2023, la division envisagée peut être admise.

neuvième feuillet

Le bien dont question bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Cependant, nous vous rappelons l'article D.IV.2. du CoDT ne peut, sans un permis préalable écrit et exprès du Collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, procéder à l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

L'urbanisation d'un bien consiste à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation.

Le projet d'ensemble vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou partie, à l'habitation ainsi que, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat.

(On omet) »

b) S'agissant du fonctionnaire-délégué

Dans sa réponse du 20 juillet suivant, le fonctionnaire délégué a formulé les observations suivantes : « (On Omet) En application de l'article D.IV.102 du CoDT et suite à votre lettre du 03/07/2023 dernier, je vous informe que je n'ai pas d'objection à formuler à propos de la division projetée, celle-ci n'étant pas soumise à permis d'urbanisation en application de l'article D.IV.2 pour le motif suivant :

Art. D.IV.2. § 1er. Est soumise à permis d'urbanisation préalable, écrit et exprès de l'autorité compétente, l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

L'urbanisation d'un bien consiste à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble.

Dans le cas d'espèce :

• L'opération n'a pas pour objet la division d'un bien en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation.

• Le projet d'ensemble ne vise pas principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation.

Le bien se rapporte :

- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs :

o Zone d'éboulement - pente à risque faible;

o les affaissements miniers- présence de puits de Mines

- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de MEUSE AVAL qui reprend celui-ci en régime d'assainissement Collectif ;

Le bien est soumis à application :

- au plan de secteur de LIEGE approuvé par I'A.E.R.W. du 26/11/1987 en zone d'habitat et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- du schéma de développement communal de la commune d'HERSTAL approuvé par le Conseil Communal du 28/11/2013 en vigueur depuis le 20/04/2014 et est repris en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation (40 à 60 logements/ha) et périmètre d'intérêt biologique à maintenir et protéger ;

Trois certificats d'urbanisme ont été délivrés par le fonctionnaire Délégué pour les biens concernés respectivement le 28/12/2022, le 29/12/2022 et 19/06/2023.

Toutefois, je vous informe que la rétrocession ou échange de biens situés dans le domaine public nécessite de se conformer au décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale.

Toutefois, je vous rappelle le caractère indicatif de ce présent avis, établi sous réserve que toutes les constructions existantes soient couvertes par les autorisations requises.

(On Omet) ».

3. Portée des réponses

• Il est rappelé que :

- ces observations ne valent qu'à titre de simples renseignements ;

- l'absence de réponse des autorités n'emporte pas nécessairement « accord tacite » quant à la division opérée, même s'il appartient en principe à l'autorité officiellement avisée de réagir, si la division devait contrevenir à l'interdiction de diviser sans permis d'urbanisation.(on omet).

La présente vente n'emporte pas division au sens de l'article D.IV.102 du Codt.

3. Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare :

- que, s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé/maintenu des actes/travaux constitutifs d'une

infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et qu'il garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi ;

- qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT et que, s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire ;

dixième feuillet

- que, sur interpellation du notaire instrumentant, à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires soient exigées de lui, le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il en a acquis la maîtrise juridique, et que, s'agissant de la période antérieure à celle-ci, il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

L'adjudicataire reconnaît qu'il lui a été rappelé par le notaire soussigné qu'il était de son intérêt de vérifier, notamment auprès des autorités communales dont dépend le bien, si ce dernier est conforme aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

B. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1. Décret « Seveso »

Il est rappelé et l'attention de l'adjudicataire est particulièrement attirée à ce sujet que la proximité d'un bien avec un site SEVESO (site impliquant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses) ou sa proximité avec une zone d'activité économique spécifique marquée de la surimpression « R.M. » (exclusivement destinée aux industries qui présentent des risques d'accident majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement) peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou d'urbanisation, mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés.

Le notaire déclare avoir consulté le site <http://carto1.wallonie.be/CIGALE/viewer.htm?APPNAME=OGEAD> de la Région wallonne et déclare que le bien **n'est pas** concerné par cette législation.

2. Règlement général sur la protection de l'environnement

La Ville de Herstal n'a pas signalé que le bien ferait l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), d'un permis unique ou d'une déclaration environnementale.

3. Gestion et assainissement du sol

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés des obligations résultant du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, imposant la mention dans tout acte de cession immobilière des données relatives aux biens inscrits dans la banque de données de l'état des sols, ainsi que de certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

Pour les termes utilisés dans la présente clause, il est fait référence aux définitions reprises dans le Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, ci-après dénommé « Décret Sols wallon ».

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 29 avril 2024, énoncent ce qui suit :

« (On Omet) 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. (On Omet) ».

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il informe l'adjudicataire, avant l'adjudication des biens objets des présentes, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'(les) adjudicataire(s) reconnaissent qu'il(s) a(ont) été informé(s) du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), pour en avoir reçu copie par courriel avant la signature du procès-verbal d'adjudication.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur, représenté comme dit est, confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

Le vendeur, représenté comme dit est, et l'adjudicataire n'entendent pas se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 dudit Décret.

C. Déclaration de destination

1) Destination

Interpellé à propos de la destination que l'adjudicataire entend assigner aux parcelles lui cédées, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'adjudicataire affectera à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

D. Information circonstanciée

Le vendeur, représenté comme dit est, déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le vendeur déclare à propos de la parcelle lui appartenant :

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien, à « III. Résidentiel » ;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien ;

3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

4. Citerne à mazout ou citerne/tank à gaz

Pas d'application.

5. Performance énergétique des bâtiments

Pas d'application.

C. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Pas d'application.

Néanmoins, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité, et imposant à tout vendeur, dans le but d'éviter ultérieurement des accidents de chantiers, la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a fait effectuer dans l'immeuble après le 01 mai 2001 (ou entamés avant cette date et poursuivis après le 27 janvier 2005).

L'adjudicataire s'en déclare parfaitement informé et en fera son affaire personnelle.

D. PERMIS DE LOCATION - DETECTEUR INCENDIE - INSTALLATION ELECTRIQUE - INSTALLATION DE CHAUFFAGE CENTRAL

Pas d'application.

E. DROIT DE PREEMPTION - OBSERVATOIRE FONCIER WALLON (OFW)

Les biens vendus ne font pas l'objet du droit de préemption établi par l'article D.358 du Code wallon de l'Agriculture (décret du 27 mars 2014) (dont les conditions d'application sont les suivantes : (1) bien bâti ou non bâti situé en zone agricole ou déclaré dans le SIGEC depuis au moins 5 ans, et (2) bien situé dans une zone où un aménagement foncier rural est en cours, ou dans une zone désignée par le gouvernement comme étant susceptible d'un aménagement

foncier, ou dans une zone expressément désignée à cet effet par le gouvernement pour une durée limitée) ;

Par ailleurs, Interpellées par le Notaire quant à l'affectation effective et actuelle du bien, le vendeur déclare que le bien n'est situé (même en partie) ni en zone agricole ni dans le SiGeC. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

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.

douzième feuillet

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Systeme 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.

**treizième
feuillet**

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 5.000,00 EUR (cinq mille euros).

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

- o une indemnité forfaitaire égale à 10% de son enchère retenue, avec un minimum de 5.000,00 EUR (cinq mille euros) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).

- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 5.000,00 EUR (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 5.000,00 EUR (cinq mille euros).

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette

obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été 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.

Cautions

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.

Le paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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

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

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

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

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

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

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

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents

septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

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

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

seizième feuillet - 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).

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

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

correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente - Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignait en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de 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. 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 adjudgé.

- 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.

D. PROCURATION

Le vendeur, ci-après désignée par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

1. (on omet)

2. Tous les collaborateurs de l'Etude du notaire Hélène ROSOUX, à Herstal ;

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire ». Pour lequel le mandataire (on omet), ci-avant nommée, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer le moment d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, former les masses, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjudgé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 du Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

(on omet)

Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente, comme exposé ci-avant.

vingtième et
dernier
feuillet

E. DISPOSITIONS FINALES

DECLARATIONS ET CAPACITE DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier ;
- ne pas avoir consenti de mandat hypothécaire sur le bien vendu ;
- ne pas avoir consenti de droit de préférence ou de droit de préemption sur le bien vendu ;
- qu'il n'existe aucun litige ou procès et/ou oppositions concernant le bien présentement vendu, ni envers des tiers, ni envers des administrations publiques ou fiscales ;
- être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Les parties sont informées que, s'ils ont la qualité de professionnel de l'immobilier, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement leurs obligations conventionnelles et légales.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et de la loi de Ventôse, le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants au vu des pièces requises par la loi

(dont notamment un extrait de registre national).

Le notaire instrumentant confirme que l'identité des parties lui a été prouvée au moyen de leurs cartes d'identités dont une copie photo ou numérique est conservée au dossier.

Le notaire soussigné certifie que la dénomination, la forme juridique, le siège social, la date de constitution, le numéro d'entreprise, et les personnes qualifiées à représenter la partie personne morale, correspondent aux renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

ELECTION DE DOMICILE

A défaut d'autres dispositions dans le procès-verbal d'adjudication, la partie requérante 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.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros (50 EUR), payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

PROJET

Le vendeur représenté comme dit ci-avant déclare avoir pris connaissance du projet de cet acte en date du 09 août 2024, et que ce délai leur a été suffisant pour pouvoir l'examiner utilement.

DONT PROCES-VERBAL

Etabli en l'étude à Herstal, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, et nous, notaire.