

L'an deux mil vingt-quatre.

Le vingt-cinq mars.

Nous, Maître **Renaud MOZIN**, Notaire de résidence à Olne

À la requête des parties désignées ci-après, Nous, Notaire, avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles sera soumise la **vente publique online** (sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be)) du bien ci-après décrit.

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

### 1. COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

Étude du Notaire **Renaud MOZIN**

4877 Olne, Fosses Berger 42

Téléphone : 087/26.60.80

Adresse mail : [renaud.mozin@belnot.be](mailto:renaud.mozin@belnot.be)

### 2. PARTIES EN CAUSE

(...On omet...)

### 3. DESCRIPTION DU BIEN À VENDRE

**COMMUNE DE SOUMAGNE - Première division – SOUMAGNE**

(numéro 62099)

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances, sur et avec terrain, sise rue des Combattants numéro 1B, cadastrée section A, numéro **0106B4 P0000**, pour une superficie de **neuf ares quatre-vingt-sept centiares (9 a 87 ca)**.

Revenu cadastral : trois cent nonante-six euros (396,00 €)

Tel que ledit bien est repris comme suit aux derniers titres de propriété :

- « Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin sise rue des Combattants n° 1, cadastrée section A n° 106 P 3 et 106 Q 3 d'une superficie totale de cinq cent quatorze mètres carrés. »

- « Une parcelle de terrain en nature de terre sise au lieu dit « Basse Fêcher » cadastrée section A Numéro 109 K pour une superficie de trois cent septante trois mètres carrés ... »

- « 12 m<sup>2</sup> une parcelle de terrain en forme de triangle cadastrée section A sous partie des n° 109 K et 110 A 2 au lieu-dit Basse-Fêcher ... »

- « Une parcelle de terrain en nature de jardin, cadastrée d'après titre section A PARTIE DES NUMEROS 109 H et 110 A 2 pour une superficie de cent mètres carrés



*vingt décimètres carrés actuellement cadastré section A n° 110 D 2 pour quatre vingt huit mètres carrés. »*

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

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

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

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

(...On omet...)

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

### **SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

## **4. ORGANISATION DE LA VENTE**

### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 €)**.

### **Enchère minimum**

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

### **Condition suspensive de crédit**

L'adjudication n'aura **pas** lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 4 juin 2024 à 13 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 12 juin 2024 à 13 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 5 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

### **Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication**

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Étude du Notaire soussigné en date du **mardi 18 juin 2024 à 11 heures**.

### Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

- avant la période des enchères, chaque **mercredi de 16 heures 30 à 17 heures 30, à l'exception du mercredi 1<sup>er</sup> mai 2024, qui est un jour férié**, et chaque **samedi de 10 heures 30 à 11 heures 30**, et ce à partir du 24 avril 2024 ;

- pendant la période des enchères, le **mercredi 5 juin 2024 de 16 heures 30 à 17 heures 30** et le **samedi 8 juin 2024 de 10 heures 30 à 11 heures 30**, ainsi que **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, notamment en cas d'acquiescement au présent cahier des charges par toutes les parties avant l'expiration du délai laissés auxdites parties pour exprimer des contredits.

### Publicité

La publicité préalable à la vente sera réalisée notamment par inscription sur les sites internet [www.biddit.be](http://www.biddit.be), [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) et [www.meunier-mozin.be](http://www.meunier-mozin.be).

Il est précisé que tous renseignements complémentaires ou toutes indications apportées par la publicité ne sont donnés qu'à titre indicatif, sans ouvrir aucun recours à l'adjudicataire.

## 5. CONDITIONS DE VENTE CONCERNANT LE BIEN PRÉDÉCRIT

### Transfert de propriété

L'adjudicataire devient plein 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.

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

### **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 vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucun droit de préemption légal ou conventionnel portant sur ledit bien.

### **État 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.

**Le vendeur ne donne aucune garantie quant au fonctionnement ou non de la chaudière.**

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.

### **Mitoyenneté**

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

### **Servitudes – Conditions particulières**

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 à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, à l'exception de ce qui est repris ci-après sous le titre « CONDITIONS SPÉCIALES ».

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.

### **Action 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.

## **6. CONDITIONS SPÉCIALES**

La présente vente est soumise aux conditions spéciales figurant :

- dans l'acte reçu par Maître Alfred MEUNIER, Notaire à Olne, en date du premier octobre mil neuf cent septante-cinq, dont question ci-dessus, dans l'origine de propriété, ci-après littéralement reproduites, à savoir :

« *Les acquéreurs sont subrogés dans tous les droits des vendeurs à toute indemnité qui viendrait à être due du chef des dégâts miniers sans qu'il y ait à rechercher si la cause des dégâts est antérieur à la présente vente.* »

- dans l'acte reçu par Madame Marie Antoinette LEONARD, Commissaire intérimaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège, en date du six février mil



neuf cent nonante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le vingt-trois février suivant, volume 6574, numéro 24 et portant vente pour cause d'utilité publique par (...), plus amplement nommés ci-dessus, à la Commune de Soumagne d'une emprise en sous-sol d'une contenance d'un mètre carré (1m<sup>2</sup>), ci-après littéralement reproduites, à savoir :

« Constitution de servitudes

*Les vendeurs s'engagent en outre à constituer sur le fonds supérieur de l'emprise en sous sol précitée, une servitude d'accès et d'entretien au profit du sous sol vendu.*

*Cette servitude s'exercera, sur toute la longueur de ladite emprise en sous-sol.*

*Il sera également stipulé, à titre de servitude au profit du sous-sol vendu, que des constructions ne pourront être érigées sur le fonds supérieur, et que des arbres ne pourront y être plantés, étant entendu que les haies, arbres basses tiges et arbustes d'ornement seront autorisés.*

Occupation temporaire

*En vue de l'exécution des travaux de pose de canalisation, la commune de Soumagne sera autorisée à occuper temporairement – pour une période de cent trente jours ouvrables à compter de la date de libération des lieux – une bande de terrain de vingt cinq mètres carrés (25 m<sup>2</sup>) comme figuré au plan terrier décrit ci-dessus.*

But de l'acquisition

*L'acquisition a lieu pour cause d'utilité publique et plus spécialement pour la réalisation de l'égouttage et d'un bassin d'orage. »*

L'adjudicataire recevra une copie du plan de mesurage resté annexé audit acte.

Par mail du 4 juillet 2022, Monsieur Marc WADELEUX, Géomètre-expert auprès de la Commune de Soumagne, précise notamment :

« ... il semblerait que la conduite ne passe pas par la parcelle n 106 B4 qui est celle qui vous intéresse, sauf erreur de ma part. »

Une copie du mail, dans son intégralité, sera remise à l'adjudicataire.

- dans l'acte reçu par Maître José MEUNIER, Notaire à Olne, en date du treize novembre mil neuf cent nonante-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le dix-sept décembre suivant, volume 6895, numéro 8 et portant constitution de servitudes sur et au profit du bien objet des présentes et sur et au profit des biens contigus, actuellement cadastrés section A, numéros 106A4 et 106C4, ci-après littéralement reproduites, à savoir :

« Madame (...) comparants de première part, concèdent par les présentes en faveur des comparants de seconde part qui acceptent au profit de leur propriété sise rue des Combattants, numéro 1 A, prédécrite, et à titre de servitude perpétuelle grevant le bien cadastré section A numéros 106/N/3 actuellement numéro 106/C/4, et n° 106/A/4, précités leur appartenant une servitude de passage reprise sous liseré orange au plan dressé par le Géomètre-Expert immobilier COUNSON, le vingt-cinq juillet mil neuf cent nonante-six, plan annexé et signé ne varietur par les parties.

En échange de cette servitude, Monsieur et Madame (...), comparants de seconde part, déclarent concéder en faveur des comparants de première part qui acceptent au profit de leur propriété sise rue des combattants, numéro 1, prédécrite, et à titre de servitude perpétuelle grevant le bien cadastré section A numéro 106B/4 leur appartenant une servitude de passage reprise sous liseré jaune au plan précité.

*Ces servitudes devront permettre l'accès par tous véhicules automobiles uniquement depuis la rue des combattants jusqu'à l'arrière des propriétés respectives concernées jusqu'aux garages construits ou à construire avec la limite citée ci-après, garages situés derrière les maisons respectives des comparants.*

*Il est expressément précisé que ces servitudes de passage réciproques ne sont concédées que pour permettre l'usage de maximum deux garages d'une voiture ou un garage contenant maximum deux voitures, pour chaque propriété.*

*L'assiette des servitudes devra à tout moment être libre de manière à permettre le passage ; aucun stationnement, aucun dépôt de quelque objet que ce soit n'y est permis.*

*Ces servitudes seront perpétuelles et irrévocables ; elles profiteront à tous tiers détenteurs de ces propriétés, de même qu'elles devront être respectées par tous tiers détenteurs de ces propriétés.*

*Tous les frais d'établissement et d'entretien devront être décidés de commun accord entre les propriétaires desdits fonds et seront supportés pour moitié par chacun d'eux. »*

L'adjudicataire recevra une copie du plan de mesurage resté annexé à l'acte précité.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportant au bien présentement vendu, et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

## **7. STATUT ADMINISTRATIF**

### **I. Obligations d'information**

Conformément aux prescrits des articles D.IV.99 et suivants du Code de Développement Territorial (CoDT), le vendeur s'engage à informer l'adjudicataire du statut administratif du bien objet des présentes, dans les limites de leur connaissance du bien et des voies d'accès à l'information (notamment la consultation du site <http://geoportail.wallonie.be>).

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, l'adjudicataire est informé de l'opportunité de recueillir, antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur le statut administratif du bien et sur son environnement, et de vérifier personnellement, la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués sur le bien, en s'adressant notamment auprès du service de l'urbanisme de la Commune de Soumagne.

Les parties reconnaissent en outre être informées que l'obligation d'information incombant au Notaire instrumentant s'exerce subsidiairement à celle du vendeur et dans les limites des voies d'accès à l'information.

### **II. Informations générales**

Il est rappelé :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.



Il est également précisé que :

- les actes et travaux réalisés avant le 22 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du CoDT) ;
- les actes et travaux exécutés entre le 22 avril 1962 et le 1er mars 1998 bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité, sauf s'ils entrent dans l'une des 6 catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice (article D.VII.1bis du CoDT) ;
- les actes et travaux exécutés à partir du 1er mars 1998 bénéficient dans certains cas d'une dépenalisation après l'écoulement d'un délai de 10 ans ou de 20 ans prenant cours à dater de l'achèvement desdits actes et travaux.

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

L'adjudicataire est présumé avoir pris lui-même toutes informations utiles et garanties à ce sujet.

### **III. Informations spécifiques**

#### **a) Renseignements visés à l'article D.IV.97 du CoDT**

Le vendeur déclare que :

1. le bien est situé au **plan de secteur de Liège en zone d'habitat à caractère rural (art. D.II.25 CoDT)**, et qu'aucune révision ou modification du plan de secteur ne concerne actuellement le bien ;
2. le bien pourrait être soumis à l'application d'un Guide Régional d'Urbanisme (G.R.U.) et/ou à un Schéma de Développement Pluricommunal (S.D.P.) ;
3. la Commune de Soumagne n'a adopté aucun Schéma de Développement Communal (S.D.C.) ;
4. le bien n'est pas visé par un Schéma d'Orientation Local (S.O.L.) ;
5. la Commune de Soumagne a adopté un **Guide Communal d'Urbanisme (G.C.U.)** applicable audit bien ;
6. le bien n'est soumis à aucun droit de préemption, ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
7. le bien n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;
8. le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
9. le bien n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code ;
10. le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;
11. le bien est localisé dans une zone figurant sur la carte du **zonage archéologique** ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;
12. le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;



13. le bien **bénéficiaire** d'un équipement d'épuration des eaux usées (**égout**) et **bénéficiaire** 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 ;

14. le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure, n'est pas situé à proximité d'un site SEVESO, ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou encore dans un site Natura 2000, et ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT ;

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

#### **b) Permis - Autorisation(s) - Certificat(s) d'urbanisme**

Le vendeur déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation, permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ou d'un certificat de patrimoine, à l'exception des permis suivants :

o Permis de bâtir délivré par le Collège communal de la Commune de Soumagne, le 5 septembre 1984 (Réf. : **PB84/A494**) en vue de « la construction d'un garage » ;

o Permis de bâtir délivré par le Collège communal de la Commune de Soumagne, le 18 novembre 1996 (Réf. : **PB96/A63**) en vue de « la construction d'un garage ».

#### **c) Renseignements délivrés par l'Administration communale**

À la demande de renseignements adressée par le Notaire soussigné, la Commune de Soumagne a déclaré par lettre du 8 novembre 2023 :

*« Le bien en cause est situé en zone :*

*d'habitat à caractère rural (art D.II.25) ;*

*Au plan de secteur de Liège approuvé par l'A.E.R.W. du 26/11/87 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*

*De plus, le bien dont objet sous rubrique :*

*- a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 :*

o **PB84/A494** délivré en date du 05/09/1984 à M. et Mme (...) relatif à la construction d'un garage ;

o **PB96/A63** délivré en date du 18/11/1996 à M. et Mme (...) relatif à la construction d'un garage ;

*- n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique ;*

*- n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;*

*- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;*

*Entre autres, sans être exhaustif et à notre connaissance, nous vous informons que le bien en cause :*

*- est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le guide régional d'urbanisme est applicable:*

*Chapitre 3 : règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;*



Chapitre 4 : règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

- est 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 ;

- est situé au **PASH** (Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique) en zone d'assainissement

o collectif, et

o **est actuellement raccordable à l'égout.**

Toutes informations complémentaires peuvent être obtenues auprès du service technique au n° de tél : **04/377.97.57.** ;

- est situé le long d'une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

**Nous vous signalons qu'un schéma de développement communal est en cours d'instruction.**

Dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 05/12/2008 relatif à la gestion des sols figure les indications suivantes ([www.walsols.be](http://www.walsols.be))

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code du développement territorial concernant les informations urbanistiques à transmettre aux notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97 relatifs à **l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité et de télécommunication.**

**Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec :**

- **SOCIETE WALLONNE DES EAUX :**

Direction régionale de LIEGE, Parc Industriel des hauts-Sarts, 2ème Avenue à 4040 HERSTAL.

- **TECTEO RESA ELECTRICITE et TECTEO VOO :**

rue Louvrex, 95 à 4000 LIEGE.

- **TECTEO RESA Gaz :**

rue Sainte-Marie, 11 à 4000 LIEGE.

- **PROXIMUS** (télécommunication et télédistribution) :

rue d'Harscamp, 17 à 4000 LIEGE ;

- **ELIA ASSET** (ligne haute tension):

Boulevard de l'Empereur, 20 à 1000 BRUXELLES.

Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur ce bien des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

Il existe des règles relatives à la péremption des permis.

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

**LA COMMUNE PRECISE QUE LES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PRESENT DOCUMENT NE SIGNIFIENT PAS QUE LE BIEN EST REGULIER SUR LE PLAN URBANISTIQUE.**

**EN EFFET, SI LE(S) CEDANTS(S) SE PREVAUT(VALENT) DE L'AMNISTIE, CE SERA A LUI (EUX) DE TRANSMETTRE LES PREUVES DONT IL(S) DISPOSE(NT) ET D'ATTESTER QU'ILS ONT, OU N'ONT PAS, REALISE DES ACTES ET TRAVAUX CONSTITUTIFS D'UNE INFRACTION EN VERTU DE L'ARTICLE D.VII.1 §1<sup>ER</sup>, 1°, 2° OU 7°, ET LE CAS ECHEANTE QU'UN PROCES-VERBAL A ETE DRESSE. SUR LA BASE DE LA DECLARATION DU CEDANT, IL**

SERA FAIT MENTION DE LA DATE DE REALISATION DES DERNIERS TRAVAUX SOUMIS A PERMIS ET RELATIFS AU BIEN CONCERNE. L'OBLIGATION DE MENTION INCOMBE AU TITULAIRE DU DROIT CEDE, A SON MANDATAIRE OU A L'OFFICIER INSTRUMENTANT. LES DECLARATIONS DU CEDANT REPRISES DANS L'ACTE NE DOIVENT PAS ETRE CONTROLEES PAR L'ADMINISTRATION, PAS PLUS QU'ELLE NE DOIT FOURNIR UNE APPRECIATION ECRITE SUR LE CARACTERE « AMNISTIE » D'UNE INFRACTION. DES AFFIRMATIONS ERRONEES OU MENSONGERES NE POURRONT PAS EMPECHER QU'IL SOIT DRESSE UN PROCES-VERBAL.

LA PREUVE DE L'EXISTENCE D'ACTES ET TRAVAUX PEUT ETRE RAPPORTEE PAR TOUTE VOIE DE DROIT. S'IL APPARTIENT A L'ADMINISTRATION D'ECLAIRER L'OFFICIER INSTRUMENTANT QUANT AUX ECARTS POTENTIELS A L'EGARD DE LA LEGISLATION (DIFFERENCE ENTRE LE PLAN CADASTRAL ET LES VUES AERIENNES PAR EXEMPLE), IL N'APPARTIENT PAS A L'ADMINISTRATION DE FOURNIR UNE APPRECIATION ECRITE SUR LE CARACTERE EVENTUELLEMENT AMNISTIE D'UNE POTENTIELLE INFRACTION URBANISTIQUE.

DES LORS, IL NE NOUS EST PAS POSSIBLE DE CONFIRMER QUE LA SITUATION URBANISTIQUE DU BIEN EST EN ORDRE.

NOUS NE POUVONS QUE CONSEILLER AUX CEDANTS DE CONSERVER LES ELEMENTS PROBANTS QUI SERAIENT DE NATURE A ATTESTER LE RESPECT DES CRITERES REPRIS A L'ARTICLE D.VII.1<sup>ER</sup> BIS DU CODT, ET A LES TRANSMETTRE AUX ACQUEREURS.

ENFIN, IL APPARAIT UTILE D'ATTIRER VOTRE ATTENTION SUR LE FAIT QUE, D'UNE PART, RIEN, LEGALEMENT, N'EMPECHE LA PASSATION DE L'ACTE ET, D'AUTRE PART, QUE L'ADMINISTRATION COMMUNALE NE PEUT EN AUCUN CAS ETRE TENUE RESPONSABLE DE L'ISSUE DE L'ACTE ET ENCORE MOINS DE L'ATTITUDE D'UN NOTAIRE QUI REFUSERAIT D'INSTRUMENTER.

NOUS RAPPELONS EGALEMENT QU'IL APPARTIENT AU NOTAIRE INSTRUMENTANT DE VERIFIER LA CORRESPONDANCE DU REVENU CADASTRAL DU BIEN AU REGARD DE SA DESCRIPTION ET DE SE CONFORMER AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 473 DU CIR.

ENFIN, AUCUNE GARANTIE NE PEUT ETRE DONNEE QUANT A LA QUALITE A BATIR DU TERRAIN TANT QU'UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME N'A PAS ETE SOLLICITEE AUPRES DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE. »

L'adjudicataire recevra une copie de la lettre de la Commune de Soumagne précitée.

#### **d) Garantie de conformité urbanistique**

Le vendeur déclare, sans que des investigations complémentaires ne soient exigées, que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci.

S'agissant de la période antérieure, il déclare ne pas disposer d'autres informations que celles reprises dans le titre de propriété.

Le vendeur déclare que les constructions qu'il a érigée ou fait ériger, l'ont été conformément aux lois, décrets et règlements en matière d'urbanisme, ainsi qu'aux



prescriptions applicables et aux permis éventuellement délivrés, qu'ils n'ont commis **aucune infraction urbanistique** et qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté, par le fait d'un précédent propriétaire ou d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à **usage d'habitation unifamiliale**. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

#### **IV. Permis d'environnement - Établissement de classe 3**

Le vendeur déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, et ne constitue pas un établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

#### **V. Zone inondable - Aléa d'inondation**

L'attention des parties est attirée sur la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, comprenant notamment la définition des zones à risques d'inondation, et plus particulièrement sur l'article 129, §3 qui stipule « *Par dérogation à l'article 123, alinéa 3, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au paragraphe 2* ».

La Commune de Soumagne n'ayant pas donné de précision et au vu de la cartographie sur le Géoportail de Wallonie, le bien objet des présentes semble être repris dans une zone inondable, et repris en zone d'aléa d'inondation élevé (par ruissellement).

#### **VI. Pollution des sols**

##### **a) Obligation d'information**

L'attention des parties est attirée sur l'article D.IV.97, 8° du CoDT qui prévoit notamment l'obligation de mentionner, dans tout acte de cession immobilière, étant notamment entendu tout acte translatif, constitutif, déclaratif ou abdicatif de droit réel, les données relatives au bien vendu inscrites dans la Banque de Données de l'État des Sols (B.D.E.S.) au sens du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement.

L'attention des parties est également attirée sur l'obligation pour le demandeur de permis de procéder à une étude d'orientation en cas de demande d'un permis d'urbanisme, d'un permis unique ou d'un permis intégré relative à un terrain renseigné comme étant pollué ou potentiellement pollué, conformément à l'article 23, §1<sup>er</sup> du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018, pour autant que les actes et travaux envisagés impliquent :

- soit la mise en œuvre d'actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 4°, 9° et 13° du CoDT, pour autant qu'ils impliquent une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols ;

- soit un changement du type d'usage vers un usage plus contraignant, généré par un changement d'affectation ou d'usage de fait.

##### **b) Informations spécifiques**

L'extrait conforme de la Banque de Donnée de l'État des Sols (B.D.E.S.), daté du huit janvier deux mil vingt-quatre, 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 »**

### **c) Déclarations des parties**

Le vendeur déclare :

- qu'il a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat, du contenu de l'extrait conforme ;

- qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> dudit décret ;

- sans que l'on exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaît :

- qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme ;

- sans que cette déclaration n'ait un caractère contractuel, qu'il entend assigner au bien la destination suivante : « *III. Résidentiel* »

### **d) Soumission volontaire**

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le vendeur, ni l'adjudicataire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

### **e) Exonération du vendeur**

Pour autant que ces déclarations ci-avant aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'adjudicataire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien objet des présentes.

### **f) Renonciation à la nullité de la convention**

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, les parties reconnaissent que les obligations visées à l'article 31, §1<sup>er</sup> et §2 du décret ont été exécutées avant la passation du présent acte, et, pour autant que de besoin, l'adjudicataire renonce expressément et irrévocablement à postuler la nullité de la convention.

## **VI. CertiBEau**

Le vendeur déclare :

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

- ne pas avoir demandé de CertiBEau et

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet d'un CertiBEau.



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

#### **VII. Observatoire foncier - Agriculture**

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 toutes les ventes, échanges, donations et apports à une personne morale, portant en tout ou partie sur un bien immobilier agricole, ainsi que les baux à ferme, le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas un bien immobilier agricole tel que défini à l'article D.353, 2° C.W.A., à savoir un « *bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur et le bien immobilier bâtis ou non bâti déclaré dans le SIGeC* ».

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de l'adjudication objet des présentes, à l'Observatoire foncier par le Notaire détenteur de la minute.

#### **VIII. Citerne à mazout**

L'attention des parties est également attirée sur les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003, notamment sur l'obligation de déclaration auprès de l'administration communale de toute citerne à mazout d'une contenance supérieure ou égale à 3.000 litres préalablement à la mise en service. Le vendeur déclare que le bien présentement vendu n'est pas équipé d'une citerne à mazout souterraine ou de surface.

#### **IX. Chantiers temporaires ou mobiles**

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure s'afférant au bien vendu et que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, il n'y a pas de travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé qui ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'adjudicataire reconnaît être averti des dispositions de l'Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, notamment, quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux visés par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

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

#### **X. Contrôle de l'installation électrique**

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Le vendeur déclare avoir fait réaliser une visite de contrôle complète de leur installation électrique, au sens dudit règlement, à l'occasion de la présente vente.

Dans le procès-verbal du 25 octobre 2022, l'A.S.B.L. « AIB VINCOTTE » a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

Par courriel du 9 janvier 2024, le SPF Economie a marqué son accord sur la prolongation du délai en vue de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique et a déclaré :

*« Suite à votre demande, il est octroyé pour le nouveau propriétaire de prolonger la période pour remettre l'installation électrique du bien (unité d'habitation), situé rue des Combattants 1 / B à 4630 Soumagne jusqu'au 01-01-2025, à condition de respecter les dispositions suivantes :*

*· le cas échéant, le nouveau propriétaire devra prendre des mesures pour que l'installation électrique ne présente pas un danger immédiat pour les personnes et les biens ;*

*· le vendeur doit informer l'organisme de contrôle de cette vente (date signature de l'acte et identité de l'acheteur) et du fait qu'il n'a pas réalisé les travaux d'adaptation, mais que ceux-ci seront à la charge du nouveau propriétaire ;*

*· la nouvelle visite de contrôle doit être réalisée dans le délai attribué par le même organisme de contrôle, pour laisser constater la disparition des infractions.*

**Remarques :**

*· Cette prolongation de délai est uniquement un acte administratif par rapport à l'organisme de contrôle et ne soustrait en aucun cas le propriétaire de l'installation électrique de ses responsabilités concernant la sécurité de son installation électrique et en cas d'incident avec l'installation électrique.*

*· En cas de modifications ou d'extensions sur l'ensemble de l'installation électrique, le propriétaire de l'installation électrique est tenu aussi de les laisser contrôler. »*

L'adjudicataire reconnaît avoir reçu copie dudit procès-verbal et dudit courriel. L'exemplaire original du procès-verbal lui sera remis par le Notaire soussigné dès paiement du prix et des frais par l'adjudicataire, comme dit ci-avant.

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

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de son obligation de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique, dans le délai précité, et de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'adjudicataire devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

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



Huitième feuillet

### **XI. Performance énergétique des bâtiments**

L'adjudicataire reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB numéro 20171208013592, dressé par Monsieur Frédéric CLERMONT, certificateur agréé à Soumagne, sous le numéro CERTIF-P2-00623, en date du huit décembre deux mil dix-sept. (Coefficient G - 669 kWh/m<sup>2</sup>/an). L'exemplaire original lui sera remis par le Notaire soussigné dès paiement du prix et des frais, comme dit ci-avant.

### **XII. Aides octroyées en vertu du code wallon du logement**

Le vendeur reconnaît que le Notaire instrumentant l'a interpellé quant à l'attribution éventuelle d'une aide régionale relative au bien objet des présentes octroyées en vertu du chapitre II, titre II du Code Wallon du Logement et l'a informé qu'en cas de non-respect de l'une des conditions d'octroi de cette aide, le bénéficiaire de l'aide, titulaire, au moment du manquement, d'un droit réel sur l'immeuble visé, est tenu de rembourser la totalité de la prime ou une fraction de celle-ci en application du tableau figurant en annexe de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009, suivant le nombre d'années durant lesquelles les engagements ont été respectés.

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié de primes de la Région relative au bien objet des présentes.

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

L'adjudicataire s'informerera et fera son affaire personnelle de toutes primes qu'il pourrait obtenir de la Région relativement à l'acquisition, à des transformations, à des rénovations ou constructions futures.

### **XIII. Détecteur d'incendie et permis de location**

L'attention des parties est attirée sur les dispositions du Code Wallon du Logement, et en particulier :

- sur l'obligation prévue par l'article 4bis du Code Wallon du Logement d'équiper tout logement individuel ou collectif de détecteurs d'incendie avant le 1<sup>er</sup> juillet 2006 ;

- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements visés aux articles 9 à 13 dudit Code ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

## **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](http://biddit.be) s'analyse comme un **contrat d'adhésion**.

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

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

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

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

**Article 6.** Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### ***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 cinq (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 dix (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.

### ***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 (10) 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 procès-verbal 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 cinq mille euros (5.000,00 €)**.

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 cinq mille euros (5.000,00 €)** 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 **cinq mille euros (5.000,00 €)** 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 **cinq mille euros (5.000,00 €)**.

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 **cinq mille euros (5.000,00 €)**.

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

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

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

### ***Subrogation légale***

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

### ***Déguerpissement***

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

### ***Adjudication à un colicitant***

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer **aucune compensation**. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

### ***Porte-fort***

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

### ***Déclaration de command***

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

### ***Caution***

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

### ***Solidarité – Indivisibilité***

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, alinéa 2 du Code civil).

### ***Prix***

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.** Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### ***Frais***

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 pourcent (12,50%). Cela s'élève à :

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

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-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. (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. (Frais 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. À défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

#### ***Sanctions***

Article 28. À 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 consignat 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.

- À 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. À 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 adjugé.

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

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

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

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

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

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

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

(...On omet...)

---

### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

À 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'Étude du Notaire instrumentant.

### **CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL**

Le Notaire instrumentant certifie l'identité des comparants et les nom, prénoms, lieu et date de naissance, numéro national, ainsi que le domicile des personnes physiques et la désignation des personnes morales, renseignées au présent acte, au vu des pièces requises par la loi.

### **DROIT D'ÉCRITURE**

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

### **DONT ACTE.**

Fait et dressé en l'Étude, à Olne, Fosses Berger 42.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Après lecture intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, et commentaires du présent acte, les parties présentes ou représentées ont signé avec Nous, Notaire.