

RÉPERTOIRE N° 23040

00-011708/004

CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE

premier feuillet

N°.	Conditions de vente	2026
-----	---------------------	------

Le vingt-neuf avril DEUX MIL VINGT-SIX, je soussigné, Charles-Henri FORET, notaire de résidence à Liège (2ème canton), procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

(....)

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 SPECIALES DE VENTE**

**Coordonnées de l'étude**

Charles-Henri FORET, notaire  
Boulevard Piercot 23  
4000 Liège

**Description du bien**

**COMMUNE DE SOUMAGNE, première division**

Une maison d'habitation avec toutes dépendances, sur et avec terrain, sise Rue du Château de Micheroux numéro 4, cadastrée selon extrait de matrice cadastral récent section A, numéro 0184E4P0001, d'une superficie de mille cent septante-neuf mètres carrés (1.179m<sup>2</sup>).

Revenu cadastral non indexé : mille cinq cent trente-trois euros (1.533,00 €).

Tel que ledit bien est décrit comme suit au dernier titre de propriété, étant un acte reçu par devant Maître Dominique VOISIN, notaire à Soumagne, le 23 août 2003 comme suit :

« COMMUNE DE SOUMAGNE-1<sup>ière</sup> division-anciennement Soumagne

*Dans le lotissement dénommé « Lotissement de la ferme de Micheroux », sis à SOUMAGNE Première division, à front de la rue Arnold Trillet et en lieux-dit "CAMPAGNE DU BOIS" et "CHATEAU DE MICHEROUX et actuellement à front des nouvelles voiries dénommées : rue du Château de Micheroux, rue des Boteresses, rue Marcel Michels et rue des Houyeux, à SOUMAGNE:*

*Une parcelle de terrain à bâtir, sise à front de la nouvelle voirie dénommée "rue du Château de Micheroux" à Soumagne, à prendre dans la parcelle de terrain cadastrée section A numéro 184N, ayant d'après mesurage une contenance de mille cent septante neuf mètres carrés quarante-deux décimètres carrés (1.179,42 m<sup>2</sup>).*

*Tel que ce bien figure sous liseré jaune et lot numéro DEUX (2) au-plan ci-annexé, dressé en date du vingt-trois juin deux mil trois, par Monsieur Emmanuel de BONHOME,*

*Géomètre-Expert, à BEAUFAYS.»*

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**

(...)

**Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **trois cent nonante mille (390.000,00 €)**.

**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.

**Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi 10 juin 2026 à 10 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 18 juin 2026 à 10 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **lundi 22 juin 2026 à 10 heures**.

**Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous à prendre avec l'étude notariale. 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.

**Transfert de propriété**

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

**Jouissance – Occupation**

Le propriétaire occupe personnellement le bien décrit ci-dessus aux présentes.

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 propriétaire dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. 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 propriétaire.

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.

#### **Etat du bien – Vices**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans recours, ni droit de renoncer à la vente, ni des chefs de mauvais état des bâtiments, vétusté, vices de construction et vices du sol ou du sous-sol, que tous ces vices soient apparents ou cachés, ni du chef de mitoyenneté avec les propriétés voisines des murs, clôtures, haies et fossés séparatifs.

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.

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

#### **Panneaux photovoltaïques**

Bien que non renseigné dans le certificat PEB, l'installation photovoltaïque est comprise dans la vente.

#### **Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le propriétaire, 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 propriétaire 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.

Le propriétaire n'étant pas présent, aucune déclaration ne peut être faite concernant les éventuelles servitudes.

L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Il ressort du titre de propriété du propriétaire que le bien est grevé des servitudes suivantes:

« *RAPPEL DE STIPULATIONS ANTERIEURES.*

1. Aux termes de l'acte de partage reçu par Maître Jacques RANDAXHE, Notaire à Fléron, le dix-sept septembre mil neuf cent nonante deux, dont question à l'origine de propriété, il est notamment stipulé ce qui suit:

« Les copartageants déclarent avoir connaissance de l'existence de la canalisation d'eau "EUPEN-SERAING, traversant la propriété de Soumagne et dispensent le Notaire soussigné d'en faire plus ample description dans les présentes. »

2. Aux termes de l'acte de cession d'emprise au profit de la Société Wallonne de Distributions d'Eaux, reçu par Maître Jacques RANDAXHE, Notaire à Fléron, le cinq novembre mil neuf cent quatre-vingt-deux, il est notamment stipulé ce qui suit :

"CONDITIONS.

Ces ventes s'opéreront aux conditions ordinaires de droit et, en outre, eux charges et conditions spéciales suivantes :

a) Le parcelle de terrain et les emprises en sous-sol sont vendues comme francs, quittes et libres de toutes charges, de tous privilèges ou dettes hypothécaires quelconques, de tous droits d'usage, d'usufruit ou d'emphytéose, de toutes actions résolutoires} avec garantie de tous troubles, évictions ou autres empêchements quels qu'ils soient.

b) La société acquéreuse souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, qui pourraient grever les biens vendus, elle profitera des servitudes actives s'il en existe, sauf à se défendre des unes et à faire valoir les autres, comme bon lui semblera, à ses frais risques et périls, sans garantie des vendeurs.

c) Les fonds supérieurs seront frappés au profit des fonds inférieurs ; cédés par le présent acte, d'une servitude d'accès et de passage qui s'exercera de façon que la société acquéreuse puisse avoir, chaque fois qu'il en est besoin, accès aux conduites par le fonds servant pour la visite et l'entretien des ouvrages, ainsi que le droit de les surveiller et de les entretenir par la surface. Si, dans l'exercice de ce droit, la société acquéreuse occasionnait au propriétaire de la surface un préjudice, celui-ci serait réparé ou le propriétaire indemnisé comme il est dit au litéra e ci-dessous.

d) Les propriétaires des fonds supérieurs renoncent au droit de bâtir et de planter des arbres à moins de deux mètres cinquante centimètres de part et d'autre de l'axe des conduites. Il est formellement stipulé qu'ils ne pourront modifier la surface du sol au-dessus des emprises que pour autant qu'il reste sur la génératrice supérieure des conduites une épaisseur de terre d'au moins un mètre et de trois mètres au maximum. En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent, la société acquéreuse ou ses ayants droit auront sans avis ou mise en demeure préalable et sans Indemnité le droit de démolir les constructions et de prendre toutes les mesures conservatoires sans préjudice des dommages et intérêts auxquels ces infractions pourraient donner lieu.

e) si les produits se trouvant sur les fonds supérieurs étaient détruits par les travaux de la société acquéreuse et si un arrangement amiable s'avère impossible, un expert, nommé par Monsieur le Juge de Paix du ressort, fixera, à la requête de la partie la plus diligente, la valeur de ces produits, qui sera payée à l'ayant droit.

f) Si ces terrains sont lotis, la Société Nationale des Distributions d'Eau devra être avertie. Elle ne pourra pas faire obstacle au croisement des conduites par les voiries du lotissement, mais fournira les prescriptions techniques à respecter au niveau des croisements. Elle assurera gratuitement le contrôle et la surveillance des travaux de

*protection à réaliser aux points de croisement. La société acquéreuse prendra la parcelle de terrain et les emprises en sous-sol vendues, dans leur état actuel, telles que lesdits biens existent, se comportent et poursuivent, sans recours contre les vendeurs, non plus que pour erreur dans les désignations ou les contenances pré indiquée si étant entendu que toutes différences de mesure en plus ou en moins, pouvant exister entre ces contenances et celles réelles) quand bien même elles excéderaient un vingtième, feront Je profit ou la perte de la société acquéreuse. Elle devra en outre se conformer strictement aux délimitations reprises aux plans ci-annexés, qui feront foi entre les parties.*

*g) Pour autant que ces stipulations concernent les biens présentement vendus, la partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits, actions et obligations pouvant résulter de ces stipulations, mais sans intervention de la partie venderesse, ni recours contre elle. »*

Le propriétaire n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire 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 propriétaire 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 propriétaire renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

#### **Actions en garantie**

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le propriétaire 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.

#### **Dispositions administratives**

##### **- Prescriptions urbanistiques**

##### *Généralités*

Nonobstant le devoir d'information du propriétaire, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

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

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

\* le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

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

*Informations*

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le notaire communique sur la base d'une lettre adressée par la commune de Soumagne, le vingt-cinq février deux mil vingt-six dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

« En réponse à votre demande d'information réceptionnée en date du 26/01/2026 relative à une maison sise rue du Château de Micheroux 4 4630 Soumagne, et cadastrée 1<sup>ière</sup> division, section A numéro 184 E 4 (...), nous avons l'honneur de vous adresser ci après les informations visées aux articles D.IV.99 à D.IV 105 ainsi que les informations relatives au certificat d'urbanisme n°1 visé à l'article D.IV.97 du CODT :

Le bien en cause est situé en zone :

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> d'habitat (art.D.II.24) ;  | <input type="checkbox"/> d'enjeu régional (art.D.II.34) ;                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> d'habitat à caractère rural (art. D.II.25) ;                | <input type="checkbox"/> d'enjeu communal (art.D.II.35) ;                 |
| <input type="checkbox"/> de services publics et d'équipements communautaires (art.D.II.26) ;    | <input type="checkbox"/> agricole (art. D.II.36) ;                        |
| <input type="checkbox"/> de loisirs (art.D.II.27) ;   | <input type="checkbox"/> forestière (art. D.II.37) ;                      |
| <input type="checkbox"/> d'activité économique (art.D.II.28) ;                                  | <input type="checkbox"/> d'espaces verts (art. D.II.38) ;                 |
| <input type="checkbox"/> d'activité économique mixte (art.D.II.29) ;                            | <input type="checkbox"/> naturelle (art. D.II.39) ;                       |
| <input type="checkbox"/> d'activité économique industrielle (art.D.II.30) ;                     | <input type="checkbox"/> de parc (art. D.II.40) ;                         |
| <input type="checkbox"/> d'activité économique spécifique (art.D.II.31) ;                       | <input type="checkbox"/> d'extraction (art. D.II.41) :                    |
| <input type="checkbox"/> d'aménagement communal concerté à caractère économique (art.D.II.32) ; | <input type="checkbox"/> d'aménagement communal concerté (art. D.II.42) ; |
| <input type="checkbox"/> de dépendances d'extraction (art.D.II.33) ;                            | Périmètres  |
|   | <input type="checkbox"/> d'intérêt paysager (art. D.II.21) ;              |
|   | <input type="checkbox"/> de réservation d'infrastructure :                |
|   | - CHB   |
|   | - ALEGRO  |

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 ;

Est situé sur le territoire dont un **Schéma de développement communal (SDC)**, définissant la stratégie territoriale de la commune est applicable. Ce schéma a été approuvé par arrêté ministériel du **15/10/2024 (entré en vigueur le 09/11/2024)** et n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. Les objectifs, principes de mise en œuvre (contraintes à l'urbanisation, trame verte et bleue, programmation de la mise en œuvre de la structure territoriale et recommandations) sont consultables sur le site internet de la commune <https://www.soumagne.be> ;

est situé en zone **d'espace résidentiel à densité moyenne** au **Schéma de développement communal (SDC)** ; cette zone recommande une densité de logements de **15 à 20 log/ha** ;

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 **PU04/B27 délivré en date du 13/04/2004 à M. et Mme CECCANO-LEHANCE relatif à la construction d'une maison d'habitation ;**

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

a fait l'objet du permis d'urbanisation suivant délivré **après le 1<sup>er</sup> janvier 1977** non périmé : **lot n° 2 du lotissement PL99/15 délivré à la SA LOTINVEST en date du 05/03/2001 ;**  
**Ce permis a été modifié par le(s) permis suivant(s) :**  
o **1<sup>ère</sup> modification délivrée à la SA LOTINVEST en date du 02/06/2003 relatif à la modification des prescriptions urbanistiques ;**

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 de 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 ;

Dans la banque de donnée 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, 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.

- VOO :

rue Jean Jaurès, 46 à 4430 ANS.

- RESA Gaz et ELECTRICITE :

Bd d'Avroy, 38 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) CEDANT(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, RÉALISÉ DES ACTES ET TRAVAUX CONSTITUTIFS D'UNE INFRACTION EN VERTU DE L'ARTICLE D.VII.1 §1ER, 1°, 2° OU 7°, ET LE CAS ÉCHÉANT QU'UN PROCÈS-VERBAL A ÉTÉ DRESSÉ. SUR LA BASE DE LA DÉCLARATION DU CÉDANT, IL SERA FAIT MENTION DE LA DATE DE RÉALISATION DES DERNIERS TRAVAUX SOUMIS À PERMIS ET RELATIFS AU BIEN CONCERNÉ. L'OBLIGATION DE MENTION INCOMBE AU TITULAIRE DU DROIT CÉDÉ, À SON MANDATAIRE OU À 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, DANS SON ROLE DE CONSEIL, DE VERIFIER LA CORRESPONDANCE DU REVENU CADASTRAL DU BIEN AU REGARD DE SA DESCRIPTION ET D'INVITER LES PROPRIETAIRES A 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.

Veuillez agréer, Maître, l'expression de notre considération distinguée.

#### *Situation existante*

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

Le notaire déclare, selon les informations en sa possession que le bien a fait l'objet d'un permis délivré pour la construction de l'habitation dont question aux renseignements urbanistiques ci-avant.

Le propriétaire n'est pas présent et aucune déclaration ne peut donc être faite quant à la régularité des actes, travaux et constructions réalisés à son initiative ou à celle d'un propriétaire précédent, mais néanmoins maintenus à son initiative.

Les renseignements urbanistiques transmis par la Commune ne font pas référence à un permis délivré pour la piscine et le poolhouse. Ceux-ci n'apparaissent pas sur le plan cadastral situation fiscale. A certaines conditions, ces actes et travaux peuvent être exonérés de permis.

En tout état de cause, l'adjudicataire acquiert les biens dans leur état actuel et devront faire leur affaire personnelle de cette situation sans garantie ni recours possible.

Il est également rappelé que le maintien de travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sous réserve cependant de l'application des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1erbis. CoDT.

Il est également précisé que :

-les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du CoDT) ;

-les actes et travaux exécutés postérieurs au 21 avril 1962 sans permis d'urbanisme sont à catégoriser de la manière suivante :

-Les infractions dites « mineures » bénéficient d'une présomption de conformité au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme après l'écoulement d'un délai de 10 ans (après l'achèvement des actes et travaux) moyennant le respect de conditions cumulatives énumérées à l'article D.VII.1/1§1 du CoDT.

-Les infractions dites « ordinaires » bénéficient d'une présomption de conformité au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme après l'écoulement d'un délai de 20 ans (après leur achèvement des actes et travaux infractionnels) conformément à l'article D.VII.1/1§2 du CoDT.

-Les infractions dites « majeures » ne peuvent PAS bénéficier de la présomption de conformité, à savoir :

-les actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 sauf si ces actes et travaux visant à créer un ou plusieurs logements après le 20 ans 1994 en zone d'habitat vert qui n'est plus susceptible de réversibilité en application de l'article D.II.64, §1er, alinéa 2 (article D.VII.1/1§3 2° du CoDT) ;

-qui ne sont pas conformes à la destination de la zone au plan de secteur sur laquelle ils se trouvent (sauf bénéfice d'un système dérogatoire) ;

-réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

-réalisés sur un bien classé ou assimilé au sens du code Wallon du Patrimoine ;

-pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative ;

-ayant fait l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du CoDT.

Le bien est actuellement affecté à usage de de maison d'habitation.

Le Notaire déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

#### **Division- lotissement**

Le bien fait l'objet sous plus grande superficie d'un permis de lotir délivré par l'urbanisme de Soumagne le 5 mars 2001 sous le numéro PL 99/15.

Une modification du permis de lotir a été accordée par l'administration communale de Soumagne le 10 février 2003 consistant en la modification de certains lots et à la modification des prescriptions urbanistiques.

Les deux permis de lotir ont fait l'objet d'actes de divisions reçus par Maître Dominique VOISIN, notaire à Soumagne par acte du 2 avril 2003 transcrit à Liège II le 18 avril suivant, dépôt 03565 et par acte du 22 octobre 2003, transcrit à Liège II le 4 novembre suivant, dépôt 097853.

L'adjudicataire déclare avoir connaissance des prescriptions urbanistiques, des permis de lotir et des actes de division dont question.

L'acquéreur se reconnaît informé et s'engage à respecter toutes les conditions du lotissement et en imposer le cas échéant le respect à ses ayants-cause et ayants-droits à tout titre.

#### *Règlement général sur la protection de l'environnement*

Il n'est pas fait état que le bien ait fait ou fasse :

- l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

- ne soit classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;

- ne soit inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;

- ne soit situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;

- ne soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne fasse pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- ne soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- ne soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- ne soit situé dans une zone Natura 2000.

#### *Equipement*

Le notaire déclare, à propos du bien prédécrit, et selon les renseignements portés à sa connaissance que le bien :

- bénéficie d'un égouttage ;
- bénéficie d'un accès à une voirie équipée en égouts, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

#### *Zones inondables*

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, Le notaire déclare, à propos du bien prédécrit, et selon les renseignements portés à sa connaissance que le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

#### *Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise*

Le propriétaire n'étant pas présent, aucune déclaration ne peut être faite relativement à des réglementations particulières concernant le bien vendu (procédure de classement, inscription sur la liste de sauvegarde, zone de protection ou un site archéologique, arrêté d'expropriation, législation sur les mines, remembrement rural, zone natura 2000, etc).

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

#### *Observatoire Foncier Wallon*

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'bien immobilier agricole', le notaire déclare que le bien présentement décrit ci-dessus n'est pas situé même en partie en zone agricole et n'est pas inscrit 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.

#### *Registre des bénéfices fonciers*

Sur base de la consultation du Géoportail (Registre des bénéfices fonciers), il ressort que le bien n'est pas repris dans le registre.

La taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.

#### *Code wallon de l'habitation durable*

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien décrit ci-dessus de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

- 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.

Si le bien ne dispose pas de détecteurs de fumée, l'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du propriétaire.

Le notaire déclare qu'à sa connaissance le bien :

\* n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon de l'Habitat durable ;

\* n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;

\* ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

Le notaire déclare qu'à sa connaissance le bien ne contient pas :

\* de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

\* de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup> ;

\* de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;

\* de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...).

Le propriétaire n'étant pas présent, aucune déclaration ne peut être faite à cet égard.

#### **- Environnement – gestion des sols pollués**

##### *Permis d'environnement*

Il n'est fait état d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

##### *Etat du sol : information disponible - titularité*

###### *A. Information disponible*

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du quatre mars deux mil vingt-cinq 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. [...] »***

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), antérieurement à la période d'enchères.

Le propriétaire n'étant pas présent, aucune déclaration ne peut être faite quant à l'état de pollution éventuelle du sol.

##### *CertIBEau*

Le notaire déclare qu'à sa connaissance :

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

- ne pas avoir demandé de CertIBEau et

- qu'à sa connaissance le bien décrit ci-dessus ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

#### *Citerne à mazout*

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le propriétaire n'est pas présent et aucune déclaration ne peut donc être faite quant à la présence et à la contenance d'une éventuelle citerne à mazout.

Pour autant que de besoin, le notaire attire l'attention de l'adjudicataire quant à l'article 60 du Décret du 11 mars 1999, libellé comme suit :

*« Art. 60. §1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le vendeur ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, §5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites. L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique. §2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant vendeur ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement. §3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne. §4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte ».* Le cas échéant, l'adjudicataire s'engage à faire le nécessaire après la signature du procès-verbal d'adjudication pour satisfaire aux prescriptions légales précitées, à l'entière décharge du créancier poursuivant

#### *Le contrôle des chaudières*

L'acquéreur déclare avoir connaissance de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 (paru au moniteur belge le 19 mai 2009, entré en vigueur le 29 mai 2009) tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique. Il déclare avoir reçu toutes informations utiles à ce sujet.

Cet arrêté impose :

- une réception par un technicien agréé avant la première mise en service d'une nouvelle installation de chauffage (depuis le 29 mai 2009).

- un contrôle périodique de l'installation de chauffage dont la fréquence varie selon le type de combustible utilisé (article 10, 40 et article 13, § 1er) :

- combustibles solides (pellet, bois, charbon) : tous les ans
- combustibles liquides (mazout) : tous les ans
- combustibles gazeux (gaz naturel) : tous les trois ans.

Le contrôle est indépendant de l'entretien de la chaudière. Il doit avoir lieu dans les trois mois de la date d'anniversaire de la première mise en service de la chaudière et/ou du brûleur.

Une installation non-conforme doit être mise en conformité endéans les cinq mois et, pour autant qu'elle desserve une habitation et qu'il n'y ait pas de danger pour les occupants, ne peut être maintenue en fonction que durant une période maximale de trois mois, entre septembre et avril.

Les chaudières fonctionnant au gaz doivent être contrôlées pour la première fois au plus tard pour le 29 mai 2013 (article 65).

#### *Certificat de performance énergétique*

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU20250121004746 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur Kevin ONORATO le 21 janvier 2025.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : C ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 60.788 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 177.

Le contenu de ce certificat a été communiqué à l'adjudicataire. L'original sera remis lors de l'adjudication à l'acquéreur.

#### *Primes*

##### *- Informations destinées à l'acquéreur*

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

##### *- Informations destinées au vendeur*

Le Notaire a attiré l'attention du propriétaire sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné.

#### **Autres polices administratives**

##### *Dossier d'intervention ultérieure*

L'attention des parties est attirée sur la portée de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien, à remettre, en cas de mutation de propriété, un dossier d'intervention ultérieure (contenant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs) pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mil un.

Le propriétaire n'étant pas présent, aucune déclaration ne peut être faite concernant d'éventuels travaux au bien.

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

Le propriétaire ne nous a pas remis le certificat de contrôle de l'installation électrique. L'adjudicataire déclare être parfaitement informé de la réglementation en

vigueur et de ses obligations à cet égard, en tout état de cause il en fera son affaire personnelle, sans recours possible.

#### **Situation hypothécaire**

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

#### **Transfert des risques – Assurances**

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

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

Le propriétaire 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 propriétaire ne puisse plus être recherché à ce sujet.

#### **Impôts**

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

### **B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

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

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

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

#### **Adhésion**

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'adjudger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s’y opposer ;
- d) en cas de décès de l’enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d’adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l’enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l’enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l’enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l’adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n’obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l’adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l’obtention d’un financement par l’adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n’est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l’adjudicataire ne peut dès lors pas s’en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d’obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l’adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l’article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d’application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

#### **Enchères**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

#### **Le déroulement d’une vente online sur biddit.be**

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

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

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

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

### **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.

**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 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 :

- une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (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).

- 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 dix pour cent (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 pour cent (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 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

#### **Subrogation légale**

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

#### **Déguerpissement**

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice

requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

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

#### **Déclaration de command**

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

#### **Caution**

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée 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. Le plus offrant 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 prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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 zéro virgule cinq pour cent (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-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (30.000,00 €) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000,00 €) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000,00 €) ;
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%) 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 nonante pour cent (15,90%) 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 soixante pour cent (15,60%) 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 vingt pour cent (15,20%) 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 €) ;

**douzième feuillet**

- quatorze virgule septante pour cent (14,70%) 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-cinq pour cent (14,55%) 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 quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), 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.

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 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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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 à la masse.

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.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

#### **Pouvoirs du mandataire**

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la

Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

#### **Avertissement**

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

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

#### **C. LES DÉFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur [biddit.be](http://biddit.be) est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

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

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

**Certificat d'identité et d'état civil**

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

**Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Droit de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

Le comparant déclare avoir reçu le présent projet dans un délai qui lui a été suffisant pour l'examiner et ne requiert pas une lecture intégrale de l'acte.

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude à Liège (2ème canton), 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 la partie comparante et moi-même, notaire.