

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ

Le vingt-six février

Nous, Maître Véronique SMETS, notaire à la résidence de Herve, 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 :

Comparants agissant en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le juge commissaire Philippe GREISCH, près le Tribunal de l'entreprise de Liège – division Liège, le 26 avril 2023, l'autorisant à faire procéder à la vente publique de l'immeuble décrit ci-dessous, le cas échéant sous la forme d'une vente publique dématérialisée. Une copie de ladite ordonnance restera ci-annexée.

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

Etude des Notaires Véronique SMETS et Maître Vanessa CAVALLERI, Rue Gustave Taillard 25 à 4650 Herve

Description du bien

COMMUNE DE SOUMAGNE – Cinquième division – Anciennement CEREXHE-HEUSEUX

Une maison, sur et avec terrain, sise Rue de la Hayoulle numéro 6, cadastrée, d'après titre de propriété et d'après matrice cadastrale datée du 22 mars 2024, sous section D, **numéro 0026CP0000**, pour une contenance de trois mille cinquante-deux mètres carrés (3.052 m²).

Revenu cadastral : mille deux cent quatre-vingt-neuf euros (1.289,00 €).

Ledit bien était repris comme suit au dernier titre transcrit étant un acte reçu par Maître Véronique SMETS, soussignée, et Maître Laurent VOISIN, notaire à Soumagne, le 19 février 2018 :

« COMMUNE de SOUMAGNE - Cinquième division - Cerexhe-Heuseux

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin sise Rue de la Hayoulle numéro 6, cadastrée selon extrait de matrice cadastrale délivré le 6 décembre 2017 section D, numéro 0026CP0000, pour une contenance de trente ares cinquante-deux centiares (30 a 52 ca).

Revenu cadastral avant indexation : 1.289,00 €

*Ledit bien décrit comme suit au titre de propriété de *****, étant un acte reçu le 15 octobre 1966 par Maître Ernest MOREAU de MELEN, alors Notaire à Liège :*

« COMMUNE DE CEREXHE-HEUSEUX

Une parcelle de terrain sise en lieu-dit « Campagne de Heuseux », cadastrée section D, sous partie du numéro 26 a, d'une contenance mesurée de trois mille cinquante et un mètres carrés quatre-vingt-deux décimètres carrés, joignant de deux côtés Lardinois, et des autres côtés les vendeurs.

*Telle au surplus que cette parcelle figure sous lot 6, liseré rouge, au plan ci-annexé dressé par *****, géomètre expert immobilier, demeurant à Visé, le sept septembre mil neuf cent soixante six, lequel plan est à l'instant signé né varietur par les parties. »*

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente:

1/ La vente porte sur le bien immobilier avec tous ses éléments devenus immeubles par incorporation ou destination. L'immeuble est vendu avec tout son équipement (mobiliers attachés à perpétuelle demeure tel que le mobilier de la cuisine équipée s'il y en a, avec ses électroménagers y intégrés, l'équipement de la salle de bains), les clenches de portes, système d'alarme éventuel, disjoncteurs, installation de chauffage central s'il y en a. Le vendeur déclare que la garde-robe dans la chambre du rez-de-chaussée est comprise dans la vente. L'adjudicataire les prend dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement sans garantie de la part de l'adjudicateur.

2/ Est compris dans la vente le contenu de toute citerne à mazout et/ou à gaz tel qu'il existera le jour de l'entrée en jouissance sans que l'adjudicataire ne doive quelque somme que ce soit à l'adjudicateur du chef de la reprise du contenu de cette citerne.

3/ Sont expressément compris dans la présente vente : l'ensemble du contenu qui se trouvera dans le bien et/ou dans le jardin au jour de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire déclarant par son adhésion au présent cahier des charges via sa participation aux enchères à faire son affaire personnelle de l'évacuation des lieux.

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 deux cent vingt mille euros (220.000,00 €).

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 lundi 31 mars 2025 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 08 avril 2025 à 14 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le mercredi 16 avril 2025 à 17 heures.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque mardi et jeudi de 15 heures 30 à 17 heures 30, et ce à partir du jeudi 27 février 2025 jusqu'au jeudi 27

mars 2025 inclus sur rendez-vous préalablement pris en l'étude du Notaire instrumentant.

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

Publicité

Voir mandat de mise en vente online.

Transfert de propriété

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

Le transfert de propriété entraînant également le transfert des risques, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et prendra toutes dispositions à ce sujet. **Il est donc vivement conseillé à l'adjudicataire de faire assurer le bien contre tout risque à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication et au vendeur de conserver la sienne jusqu'au transfert de jouissance.**

Jouissance – Occupation

Le bien est libre de bail et d'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.

Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

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.

Etat du bien – Vices

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

Il semblerait qu'il existe une discordance entre le plan cadastral « situation récente » et le plan cadastral « situation fiscale ».

D'après les consultations des vues aérienne du bien, il apparait que l'enveloppe du bien n'a pas changé au fil des années à l'exception de la construction d'une piscine (en 2023) qui semble remplir les critères d'exonération de permis d'urbanisme dont question à l'article R.IV.1-1 point H.1-2. du CoDT (Une seule par propriété c'est-à-dire qu'il n'existe pas d'autre piscine enterrée, partiellement ou complètement, sur la propriété Enterrée partiellement ou complètement, ainsi que tout dispositif de sécurité d'une hauteur maximale de 2,00 m entourant la piscine et pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- a) non couverte ou couverte par un abri télescopique à structure légère et repliable qui en recouvre la surface pour autant que la hauteur du faîte soit inférieure à 3,50 m ;
- b) à usage privé ;
- c) les déblais nécessaires à ces aménagements n'entraînent aucune modification sensible du relief du sol au sens de l'article R.IV.4-3 sur le reste de la propriété

Situation : dans les espaces de cours et jardins, non visible depuis la voirie.

Implantation : à 3,00 m au moins des limites mitoyennes.

Superficie maximale : 75,00 m²).

L'adjudicataire déclarant par son adhésion au présent cahier des charges via sa participation aux enchères avoir parfaite connaissance de cette situation urbanistique et en faire son affaire personnelle, **sans recours contre le vendeur.**

L'adjudicataire accepte que le bien lui soit livré sans aucune garantie de vices apparents ou cachés qui pourraient affecter le bien vendu et dès lors dispense le vendeur de garantir ceux-ci mais seulement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

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

L'adjudicataire déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercé, 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.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

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

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

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

Conditions spéciales de titres antérieurs

Pour autant que de besoin, il est rappelé que l'acte reçu devant Maître Véronique SMETS, notaire à Herve, en date du 19 février 2018, et plus amplement repris ci-dessus dans l'origine de propriété stipule textuellement ce qui suit :

« h) Conditions spéciales de titres antérieurs

L'acte reçu le 15 octobre 1966 par Maître Ernest MOREAU de MELEN, alors Notaire à Liège, stipule notamment :

« VI.- Pour le cas où l'autorisation de bâtir viendrait à être obtenue des autorités compétentes, l'acquéreur s'engage, tant pour lui que pour ses ayants-cause :

a) à construire sur le terrain à lui vendu, une maison d'habitation et à ne pas établir d'établissements dangereux, insalubres ou incommodes, rangés par Arrêtés Royaux sur la matière, dans les première et deuxième classes. constructions ne pourront servir non plus à l'usage de café, restaurant, salle de bals, de concerts ou de divertissement public.

b) à solliciter toutes autorisations de bâtir ou autres des Administrations Communales ou autres et des Services de l'Urbanisme, et à se soumettre à toutes leurs exigences, comme aussi à se soumettre à toutes les conditions spéciales seront reprises ci-après, sans pouvoir réclamer aux vendeurs ou à leurs ayants-droit, aucun dommage intérêt ou indemnités quelconques, ni les actionner en résiliation de la vente.

c) à clôturer, avant le début de la construction, le terrain présentement acquis. Vers les vendeurs ou leurs ayants-droit, l'axe des clôtures sera placé sur la séparative des héritages. L'acquéreur ne pourra réclamer le coût de la mitoyenneté aux vendeurs, il ne pourra réclamer le coût de cette mitoyenneté qu'aux acquéreurs des parcelles contiguës. Il sera tenu de la rembourser aux acquéreurs des parc contiguës qui bâtiraient ou auraient bâti avant lui.

L'acquéreur et ses ayants-droit devront eux-mêmes veiller à la protection de leurs clôtures contre toutes les dégradations qu'y pourraient faire le bétail des voisins.

Ils ne pourront sous aucun prétexte imposer aux voisins ou à leurs locataires ou autres ayants-droit, l'établissement sur le terrain de ceux-ci d'une clôture de protection de leurs clôtures mêmes.

d) à interdire formellement à ses entrepreneurs ou ouvriers de déposer, pendant la construction de l'habitation, des déblais ou matériaux quelconques sur les terrains voisins appartenant aux vendeurs ou leurs ayants-droit.

e) à respecter l'alignement et la zone non aedificandi imposés par les pouvoirs publics.

f) à prendre, de commun accord avec la Commune de Cerexhe-Heuseux ou toutes autres autorités compétentes, les dispositions nécessaires en vue du raccordement de la parcelle présentement vendue tant à l'eau qu'à l'électricité et éventuellement à toutes autres canalisations de distributions publiques, à faire effectuer ces travaux à ses frais et en temps voulu, de telle façon que les vendeurs ne soient ni recherchés ni inquiétés à ce sujet, et à veiller à l'envoi par le dit Collège

Echevinal à l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, d'une attestation constatant l'exécution de ces travaux.

VII. - Les vendeurs s'engagent à construire à leurs frais la route d'accès à la parcelle

On omet

CONDITIONS SPECIALES

Les vendeurs ont obtenu du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Cerexhe-Heuseux, en date du dix-sept février mil neuf cent soixante-cinq, le permis de lotir, notamment la parcelle numéro 26 a, de la section D, dont est extrait le bien objet des présentes.

Ce permis de lotir comporte, entre autres, les prescriptions urbanistiques suivantes qui intéressent directement l'acquéreur qui s'engage formellement tant pour lui que pour ses ayants-cause à tous titres, à les respecter scrupuleusement et dans toute leur teneur comme aussi à respecter et à supporter toutes prescriptions modificatives ou additives qui seraient imposées dans l'avenir par les pouvoirs publics et qui affecteraient le bien présentement vendu ou tous autres objets du lotissement; le tout sans recours contre les vendeurs de quelque chef que ce soit.

ZONE DE CONSTRUCTION D'HABITATION OUVERTE.

a) Dans cette zone, sont seules autorisées les constructions à usage d'habitation ou de résidence avec ou sans garage.

b) Il pourra être permis que le garage soit séparé de l'habitation pour autant qu'il soit implanté dans la zone de construction.

Les matériaux seront identiques à ceux de l'habitation.

c) Les quatre façades de construction seront traitées dans le même esprit architectural.

d) Il sera interdit d'ouvrir sur l'assiette du lotissement des maisons de commerce.

Sont également interdits : les dépôts, entrepôts, cafés, débits de boissons, auberges, ateliers, garages, petites industries et toutes installations bruyantes, incommodes, insalubres ou nocives.

e) La toiture en pente de dix à quarante cinq degrés est de rigueur; les tuiles seront de teinte noire ou foncée, l'ardoise et le fibro-ciments de teinte noire ou foncée sont autorisées à l'exclusion des tôles ou fibro-ciments ondulés.

f) Matériaux : Les façades seront exécutées en matériaux naturels ou autres (moellons, pierres de taille, bois, chiste, briques de campagne ou spéciales, et caetera). Les chaulages, stucks, enduits ou revêtements spéciaux sont admis.

Il sera toutefois conseillé de ne pas faire usage pour les façades de plus de trois matériaux différents.

Les éléments décoratifs en bois des parements extérieurs ne dépasseront pas un vingtième de la façade à laquelle ils se rapportent.

Les briques spéciales émaillées et celles de ton ocre vif sont interdites.

g) le lotissement est réservé à la construction d'habitations isolées ayant un caractère de bungalow ou de villa à un étage maximum. L'aménagement de chambres dans les combles sera toléré.

Hauteur des locaux : rez-de-chaussée : deux mètres soixante centimètres. Etage : deux mètres cinquante centimètres (maximum).

h) Clôtures entre parcelles : Haies de un mètre sur l'axe mitoyen.

i) Dans cette zone seront permises les annexes accolées au bâtiment principal et traitées dans le même esprit ; elles ne seront utilisées qu'à usage de petit atelier, d'étable, de remise ou de buanderie.

ZONE DE REcul.

Dans la zone de recul, seuls les arbres à basse tige seront autorisés. La clôture sera réalisée comme à l'article ci-dessus alinéa h. Les rampes d'accès aux garages de plus de douze pour cent seront interdites.

ZONE DE COURS ET JARDINS.

Dans cette zone la plantation d'arbres est autorisée, la construction de clapiers et de poulaillers en matériaux durs et à usage familial est permise sauf dans les zones latérales et après autorisation à accorder sur plan à soumettre à la commune. La clôture à la voirie est obligatoire (haie de un mètre de hauteur sur la limite).

Les petites annexes agricoles à ériger au fond de la dite zone n'excéderont pas trente mètres carrés de superficie; elles seront de préférence jumelées.

Ces annexes ne sont pas autorisées sur les lots de 9 à 16, lesquels sont situés face à l'autoroute.

ZONE DE NON AEDIFICANDI.

Dans cette zone bordant le Domaine de l'Etat (Autoroute Roi Baudouin) aucune construction n'est permise. La plantation d'arbres est autorisée. »

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

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

Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Dispositions administratives - URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Il est ici 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 autres actes et travaux réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme 10 ans après leur achèvement en ce qui concerne les infractions mineures (article D.VII.1/1, §1, du CoDT) et 20 ans après leur achèvement en ce qui concerne les infractions ordinaires ou fondamentales (article D.VII.1/1, §2, du CoDT), sauf s'ils entrent dans l'une des six catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice, dites « infractions majeures » (article D.VII.1/1, §3 du CoDT ; à

titre d'exemple, la création d'un ou plusieurs logements sans permis après le 20 août 1994 est une infraction majeure).

- *PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES*

Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV 99 et 100 du Code Wallon du Développement Territorial (C.O.D.T.)

Le vendeur déclare que :

- L'immeuble précité est situé en **zone d'habitat à caractère rural linéaire** au plan de secteur de Liège approuvé par arrêté de l'exécutif régional wallon du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour l'immeuble précité ;
- L'immeuble a fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation avant le 1^{er} janvier 1977, savoir le 17 février 1965.
 - Lot n° 6 du permis PLCE/3 délivré à ***** le 17 février 1965. Les prescriptions urbanistiques dudit lotissement ont une valeur indicative.
- L'immeuble ne fait PAS l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977.
- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un certificat d'urbanisme encore en vigueur et datant de moins de deux ans.
- Ledit bien est repris :
 - Au Guide Communal d'Urbanisme (GCU).
 - A l'Atlas des sites karstiques : craie du crétacé.

Le notaire instrumentant réitère ces informations, au vu de la seule lettre reçue de la Commune de Soumagne, datée du 11 avril 2024.

La susdite lettre d'informations de la Commune de Soumagne, stipule en outre, ce qui suit :

« (...)

Le bien en cause est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire (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 :

n' a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

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

*n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré **après le 1^{er} janvier 1977** ;*

*a fait l'objet du permis d'urbanisation suivant **délivré avant le 1^{er} janvier 1977** non périmé : **lot n° 6 du lotissement PLCE/3 délivré à ***** en date du 17/02/1965** ;*

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

o autonome

et

o est actuellement raccordable à un collecteur moyennant une épuration minimale éventuelle

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 ;

☒ est situé à +/- 700 mètres d'une entreprise SEVESO ;

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

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)

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.

- 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 1 000 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 RECU LIER 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.I 1^o, 2^o OU 7^o, 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 REPRIS 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. I 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 BATR DU TERRAIN TANT QU'UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME N'A PAS ÉTÉ SOLLICITEE AUPRES DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE. (...) ».

Contrairement à ce qui est mentionné ci-dessus, il n'appartient pas aux notaires de vérifier le montant des revenus cadastraux. L'administration générale de la documentation patrimoniale procède à l'évaluation et à la réévaluation des revenus cadastraux.

ABSENCE D'ENGAGEMENT DU VENDEUR

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur l'immeuble, aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV 4 du Code Wallon du Développement Territorial (C.O.D.T.)

INFORMATIONS GENERALES

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV 4 du Code Wallon du Développement Territorial (C.O.D.T.) ne peut être accompli sur l'immeuble tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Qu'un permis d'urbanisme est également requis pour divers actes et travaux prévus par le C.O.D.T., notamment : division en plusieurs logements, modification de l'affectation, transformation, démolition, installation publicitaire, abattage de certains arbres, modification du relief du sol, défrichage, déboisement et cætera.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et d'environnement et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés à son initiative, sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et d'environnement.

Sur interpellation des notaires, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente vente 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 à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Sous réserve de ce qui est prévu au courrier de la commune de Soumagne ci-dessus reproduit, le vendeur déclare en outre que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente, n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon du Développement Territorial (C.O.D.T.)

Toujours sous réserve de ce qui est prévu au courrier de la commune de Soumagne ci-dessus reproduit, le vendeur déclare n'avoir PAS connaissance de ce que l'immeuble vendu :

- soit situé dans un des périmètres visés aux articles D.II.31 § 2, D.IV.57 (Zone SEVESO), D.V.2 (Site à réaménager), D.V.13 (Revitalisation urbaine) ou D.V.14 (Rénovation urbaine) ;
- soit traversé ou longé par des chemins et sentiers vicinaux ;
- soit soumis à un droit de préemption visé aux articles D.VI 17 et suivants du Code Wallon du Développement Territorial (C.O.D.T.)
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit repris dans le périmètre NATURA 2000 ;
- soit concerné par le Décret du Ministère de la Région Wallonne, publié au Moniteur Belge du 20 mars 2003, traitant d'arbre et haie remarquable de Wallonie.

DIVISION URBANISTIQUE

Le vendeur déclare que la vente n'emporte PAS division d'un bien au sens de l'article D.IV 102 du Code Wallon du Développement Territorial (C.O.D.T.), le vendeur ne restant pas propriétaire d'un bien contigu ;

- *DIVISION – LOTISSEMENT*

Le bien présentement vendu fait partie du lotissement autorisé par le Collège communal de la Commune de Soumagne en date du 17 février 1965 (lot 6 du lotissement numéro PLCE/3).

Le vendeur déclare ce qui suit :

- le permis de lotir n'est pas périmé.
- à la date d'aujourd'hui, le permis de lotir n'a pas été modifié.

L'adjudicataire déclare avoir parfaite connaissance desdits permis, plan et charges pour en avoir reçu copie, et les parties dispensent le notaire de les reproduire aux présentes.

L'adjudicataire s'engage à respecter ces conditions de manière telle que les vendeurs ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet, et à les imposer à ses ayant-droit et ayant-cause à tout titre.

- *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 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas déclarent que le bien présentement vendu n'est pas situé même en partie en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

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

- *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 vendu 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 m², 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.

Détecteurs de fumée

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

Le vendeur déclare que 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 vendeur déclare que le bien vendu 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 m² ;
- 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, ...) ;

- *ENVIRONNEMENT - ETAT DU SOL*

ENVIRONNEMENT – SECURITE DU BATIMENT – LOGEMENT

Décret wallon relatif à la gestion des sols

L'attention des parties est attirée sur l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2019, du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols et de ses arrêtés d'exécution.

a. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 23 mars 2024, énonce ce qui suit :

« (...) »

SITUATION DANS LA BDES

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

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art.12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant (...) »

b. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1^{er} 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^{er} dudit décret.

c. Déclaration de destination non contractualisée

Le bien est vendu pour un usage résidentiel.

d. Information circonstanciée

Pas d'investigation et pas d'information complémentaire

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

Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

L'immeuble ne fait 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 Règlement Général sur la protection de l'Environnement.

- *CERTIBEAU*

Le vendeur déclare :

- 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 vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les signataires 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 vendeur déclare qu'une citerne à mazout souterraine d'une capacité **qui serait** de 3.000 litres se trouve dans le bien.

Le vendeur déclare qu'il s'agirait d'une citerne à paroi unique, qui n'est pas placée dans une fosse et que le dernier contrôle périodique d'étanchéité a été réalisé le 07 novembre 2017.

Dans ce cas, les frais relatifs à l'enlèvement de la citerne ainsi que tous ceux découlant du caractère défectueux de la citerne sont à charge de l'adjudicataire.

Ensuite, lecture a été donnée aux parties, qui le reconnaissent, du texte de l'article 60 du décret relatif au permis d'environnement (du onze mars mil neuf cent nonante neuf), libellé comme suit:

ARTICLE 60 du décret relatif au permis d'environnement:

"§ 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 cédant 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 cédant 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."

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'accomplissement des formalités requises relatives à la déclaration de classe trois, à l'entière décharge du vendeur.

Il se déclare parfaitement informé de ce que l'administration communale pourrait émettre des conditions et exigences lors de ces formalités pour délivrer le permis d'environnement requis.

- *CITERNE A GAZ*

Le vendeur déclare que le bien vendu ne comprend pas de tank à gaz.

- *Certificat de performance énergétique*

Le certificat PEB établi par un certificateur agréé, *****, portant le numéro unique 20161205020642, classe le bien dans la catégorie « G ».

- Consommation théorique totale d'énergie primaire : 89.851 kWh/an.

- Consommation spécifique d'énergie primaire : 520 kWh/m².an

Autres polices administratives

Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur et l'acquéreur reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, entré en vigueur le 1^{er} mai 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles et obligeant tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus 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 :

- A. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
- B. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
- C. 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).

Le vendeur déclare qu'il n'a pas effectué sur le bien vendu des travaux qui rentrent dans le champ d'application dudit Arrêté Royal.

Contrôle de l'installation électrique

Dans le procès-verbal du 31 janvier 2025, l'organisme BELGOTEST a constaté que l'installation électrique n'est pas conforme. L'acquéreur a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans un délai de 18 mois à dater des présentes. Il reconnaît avoir reçu le procès-verbal et les schémas unifilaires et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

L'acquéreur doit communiquer son identité et la date de cet acte à l'organisme qui a effectué le contrôle. L'acquéreur peut choisir librement un autre organisme agréé pour le nouveau contrôle de l'installation électrique.

L'acquéreur a été informé par le notaire instrumentant :

- des sanctions prévues, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions légales, et ;
- du fait que les frais de la mise en conformité de l'installation et du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

- *ZONES INONDABLES*

Conformément à l'article 129 §4 de la Loi du 4 avril 2014 sur les assurances, l'immeuble objet des présentes **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme étant une zone à risque d'inondations, c'est-à-dire un endroit qui a été ou qui peut être exposé à des inondations répétitives et importantes.

- *EQUIPEMENT D'ÉPURATION*

L'adjudicateur déclare à propos de l'immeuble :

- qu'il ne bénéficie pas d'un égouttage
- qu'il bénéficie d'un accès à une voirie communale suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Fluxys

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier, via le site <https://www.klim-cicc.be>, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment dans l'hypothèse où des travaux devraient être réalisés sur le bien acquis.

L'acquéreur dispense expressément le Notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

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.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

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.

Il est donc vivement conseillé à l'adjudicataire de faire assurer le bien contre tout risque à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication et au vendeur de conserver la sienne jusqu'au transfert de jouissance.

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Impôts

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

Primes.

- Informations destinées à l'acquéreur

L'adjudicataire 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

Après que le Notaire ait attiré l'attention du vendeur 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, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Il ressort de la recherche sur www.klim-cicc.be/ que le bien vendu n'est pas situé à proximité directe d'installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités raccordées à ladite base de données.

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, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

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 ; il peut reprendre un des enchères précédentes et adjudger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) en cas de décès du meilleur de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjudger à un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit adjudger aux 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 adjudger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, le notaire se concertera avec le vendeur qui pourra choisir d'adjudger les biens séparément ou en masse. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée 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 supérieure 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, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

Aucune prime à charge de la masse n'est prévue au profit du premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix.

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 également, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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, al. 2, du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région wallonne)

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 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-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- 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).

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

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément et de substituer: **tout collaborateur** de l'étude du notaire Véronique SMETS et Vanessa CAVALLERI, à Herve.

Ci-après, désignés par les termes « **le mandataire** »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies

d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjudgé au prix minimum (le cas échéant, pour le prix minimum pour chacun des lots) fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par écrit (un courrier signé suffit), reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjudgé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

DISPOSITIONS FINALES

REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante (50,00) euros, payé sur déclaration du notaire Véronique SMETS, notaire à Herve.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le * 2025 et que ce délai a été suffisant pour en prendre connaissance utilement.

DONT PROCES-VERBAL

Etabli en mon étude à Herve, à la date précitée, et après lecture de cet acte, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, et commentaire, signé par le vendeur et moi-même, notaire.