

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES PUBLIQUES ONLINE
SUR BIDDIT**

Conditions de vente

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE le vingt-huit mars

Devant Nous, Maître **Vanessa CLERENS**, Notaire à la résidence de Genappe,

Avons dressé ainsi qu'il suit le **CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET
CONDITIONS** auxquelles il sera procédé à la VENTE PUBLIQUE ONLINE, conformément au
Code Judiciaire, de l'immeuble décrit ci-après sous le titre "DESCRIPTION DU BIEN".

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

Titre premier : Exposé Préalable – Rappel de procédure – Identification ;

Titre deux : Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;

Titre trois : Les conditions spéciales de vente;

Titre quatre : Définitions;

Titre cinq : Dispositions finales.

**TITRE PREMIER – EXPOSE PREALABLE – PROCEDURE -
IDENTIFICATION**

DESIGNATION DU BIEN

Description du bien

Ville de GENAPPE – huitième division – WAYS

Une maison avec jardin et toutes dépendances éventuelles, l'ensemble situé rue Joseph Milhoux, numéro 14, cadastrée selon titre section D, numéro 138F2 et selon une matrice cadastrale récente **section D, numéro 0168F2P0000** pour une contenance d'après titre et d'après cadastre de 5 ares 20 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 570 euros.

Invariablement dénommé aux présentes : **LE BIEN**.

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

Sous réserve de ce qui est, le cas échéant, mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure ainsi que le mobilier qui resterait dans les lieux vendus au jour de l'adjudication, dont l'adjudicataire fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

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

CET EXPOSE FAIT,

Nous avons, conformément aux articles Code judiciaire, dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la vente online sur biddit.be du bien ci-avant décrit.

Compte tenu du caractère forcé de la présente vente, il y a lieu de considérer que les obligations mises à charge du vendeur par les clauses et conditions reprises ci-dessous ne peuvent faire l'objet d'un quelconque recours de la part de l'adjudicataire contre la partie requérante qui ne se substituera en rien aux obligations du vendeur.

Il en est ainsi, notamment, à titre exemplatif et nullement limitatif, des obligations, déclarations ou engagements résultant des articles relatifs :

- à la garantie des vices cachés ;
- à la garantie de mitoyenneté ou de non-mitoyenneté ;
- à la garantie quant aux servitudes et analyse du titre de propriété
- à la déclaration quant à l'existence d'un contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou d'un réservoir de combustible ;
- à la déclaration quant à la renonciation à d'éventuelles indemnités dues à raison de dommages ou pollution du sol ;
- à l'action et garantie en application de l'article 1792 de l'ancien Code civil ;
- à l'obligation du vendeur en sa qualité de gardien du bien entre l'adjudication et l'entrée en jouissance de l'adjudicataire.

Le bénéfice des garanties et recours instauré au profit du vendeur par l'article 28 des conditions générales (exécution forcée, résolution et revente sur folle enchère) est transféré à la partie requérante.

LA PRÉSENTE ADJUDICATION EST FAITE SOUS LES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS SUIVANTES :

<u>TITRE DEUX : LES CONDITIONS GÉNÉRALES D'APPLICATION POUR TOUTES LES VENTES ONLINE</u>

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

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, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, 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 défailant.

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.

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

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

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

La présente vente n'est en l'espèce pas soumise à une condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire de sorte que l'adjudication sera ferme et définitive.

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 un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, 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 de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

TITRE TROIS – CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **cent trente mille euros** (130.000,00 €).

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est **le 14 mai 2024**, à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le 22 mai 2024**, 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 procès-verbal d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné **le 29 mai 2024 à 11 heures**.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées sur la plateforme Biddit ainsi que sur www.notaire.be, www.immoweb.be, et www.immovlan.be.

Il sera fait pareille publicité pour la revente éventuelle sur folle enchère, le tout à raison d'une par semaine au moins.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous à fixer avec l'Etude du Notaire Vanessa CLERENS, à Genappe, ou tout autre intervenant désigné par le Notaire Vanessa CLERENS.

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

Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu et il en supportera les risques au moment où l'adjudication devient définitive.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente **n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.**

Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. **Le bien est occupé par le vendeur. Les frais de l'expulsion éventuelle sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.**

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

Compte tenu du caractère forcé de la vente, aucune déclaration n'a pu être faite par le vendeur concernant l'existence d'un droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

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

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

Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales et administratives, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens, les conditions d'occupation et l'indication des servitudes sont erronées, imprécises ou incomplètes.

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 être parfaitement au courant de la situation à l'entière décharge du vendeur et dispense, pour autant que de besoin, le notaire soussigné de plus amples investigations.

Il appartiendra à l'adjudicataire d'enlever à ses frais les objets mobiliers, encombrants et détritiques généralement quelconques se trouvant éventuellement dans le bien (maison et jardin) lors de son entrée en jouissance, en dehors de l'intervention de la partie requérante.

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 – conditions particulières

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives de toutes espèces y afférentes, fussent-elles occultes, sans aucune garantie concernant les servitudes légales et notamment celles pouvant résulter des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent affecter le bien à vendre et au sujet desquelles l'adjudicataire est censé avoir pris toutes informations et dispenser le vendeur de toutes justifications.

L'adjudicataire sera sans recours à raison des éventuelles servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Seront respectées par l'adjudicataire, toutes les communautés de puits, de citernes, d'égoûts, écoulements et canalisations d'eaux et autres pouvant exister entre les biens ici vendus et d'autres biens, ce aux charges que de droit.

Les parties déclarent avoir reçu tous éclaircissements nécessaires quant à la portée de cette clause.

Le titre de propriété du vendeur, dont question ci-avant dans l'origine de propriété ne contient pas de servitudes ou de conditions spéciales.

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations, pour autant qu'elles trouvent encore à s'appliquer.

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 du Code civil.

Dispositions administratives

- Prescriptions urbanistiques

Généralités

Il appartiendra à tout amateur de recueillir de son côté antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu, sa destination, sur son environnement et son affectation à l'entière décharge du comparant.

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

En outre, le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés et plans y annexés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant notamment aux différents permis d'urbanisme.

En outre, il est rappelé :

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

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

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

* le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;

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

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

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

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

Les amateurs ne peuvent demeurer passif, tant par rapport aux informations qui leur sont communiquées que par rapport à celles qu'il leur faut rechercher par eux-mêmes en fonction de leurs éventuel(s) projet(s).

Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le vendeur communique sur la base d'un courrier adressé par la Ville de Genappe en date du 10 octobre 2023, dont l'adjudicataire recevra copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

« *Le bien en cause :*

1° se trouve en Zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur par rapport à la voirie, et le solde en zone d'espaces verts au plan de secteur de Nivelles adopté par Arrêté Royal du 1er décembre 1981 ; (+ prescriptions applicables pour le bien : voir les articles D.II.24 et suivants du Code) ;

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

➤ ~~le Guide Régional sur les bâtisses applicables aux zones protégées en matière d'urbanisme (articles 393 à 403);~~

➤ ~~le Guide Régional d'Urbanisme sur les bâtisses en site rural (articles 417 à 430);~~

- le Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles 435 à 441);
- le Guide Régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 à 415/416);

3° est situé en au regard du projet de plan de secteur adopté par ... du...;

4° est situé en

- au regard d'un schéma de développement pluricommunal;
- en zone Villages ruraux-Résidentiel villageois au regard d'un schéma de développement communal adopté le 31 janvier 2017 et entré en vigueur le 13 mai 2017 (SDC) ;
- en zone au regard d'un schéma d'orientation local (SOL) approuvé le ... et modifié le...;
- en zone..... au regard d'un projet de schéma de développement pluricommunal;
- en zone..... au regard d'un projet de schéma de développement communal (SDC);
- en zone..... au regard d'un projet de schéma d'orientation local (SOL);
- dans un guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et espaces verts approuvé par le Conseil Communal le 7 juin 1983, lequel soumet à permis d'urbanisme préalable l'abattage d'arbres ou la modification de leur silhouette ;
- en zone..... au regard d'un projet de guide communal d'urbanisme;
- est situé dans un permis d'urbanisation;

5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondante);

6° est :

a) situé dans un périmètre :

- de site à réaménager;
- de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE-Sucrierie);
- de remembrement urbain;
- de revitalisation urbaine;
- de rénovation urbaine;

visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;

b) inscrit à l'Inventaire du Patrimoine monumental de Belgique référence : *** et à l'Inventaire du Patrimoine immobilier culturel (IPIC);

c) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine, référence :****;

d) situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine, référence :****;

e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine, référence :****;

f) repris à l'Inventaire des Sites du Brabant wallon :

7°

- bénéficie d'un équipement collectif d'épuration des eaux usées - Station d'épuration de Ways;
- bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (cet équipement est toutefois à confirmer ou infirmer par les sociétés distributrices. Les équipements ou renforcements éventuels sont à charge du constructeur ou lotisseur),

7°bis le bien est situé au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique :

- en zone d'assainissement Collective (cfr <http://www.spge.be>);

8°

- à notre connaissance, le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs. Le demandeur prendra ses renseignements auprès du géoportail du Service Public de Wallonie.

On relève néanmoins :

- que l'AFCN a relevé la présence de radon dans certaines parties du territoire de Genappe ; le bien ne semble pas concerné. Il s'agit d'une indication cartographique grossière. Seul un test effectué par l'Agence fédérale des Contrôles nucléaires peut informer sur la situation réelle - lien : <http://afqn.fgov.be> ;
- la présence d'un aléa d'inondation (faible) par débordement de cours d'eau ;
- que le bien se trouve à proximité d'une zone à risque d'érosion et de ruissellement d'après les données cartographiques d'ERRUISSOL (érosion-ruissellement-sol) ;
- VEUILLEZ CONSULTER LA CIRCULAIRE MINISTÉRIELLE DU 23 12 21 ;

- le bien n'est pas situé dans une réserve domaniale ou agréée ;

- le bien n'est pas situé dans une réserve forestière ;

- le bien n'est pas situé dans un site Natura 2000 ;

- à notre connaissance, le bien ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique - On note toutefois qu'il est sur « Calcaire du Dévonien » (fonction carbonatée - KARST) ;

- le bien n'est pas concerné par une zone humide d'intérêt biologique;

Au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;

9° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent;

10° Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens du Décret du 1er mars 2018 entré en vigueur le 1er janvier 2019 relatif à la gestion des sols: cfr <http://bdes.wallonie.be/portal/>;

11° Autres renseignements relatifs au bien:

Le bien n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ;

12° Permis délivré après le 1er janvier 1977 :

-Permis d'urbanisme: en date du 25.04.2011 à Monsieur et Madame Aerts-Bandinello d'un permis d'urbanisme pour la rénovation du rez-de-chaussée (2011.075);:

~~-Permis d'urbanisation :-~~

~~-Permis d'environnement de classe 1:-~~

~~-Permis d'environnement de classe 2:-~~

~~-Déclaration environnementale :-~~

~~-Permis de location :-~~

~~-CUI/ CU2 datant de moins de 2 ans :-~~

~~-Certificat de Patrimoine :-~~

~~-Division de Bien :-~~

13° Présence d'une voirie communale, de type servitude d'utilité publique (sentier) : non

14° Bien longé par :

- une voirie communale ;
- une voirie régionale ;
- un plan d'alignement ;
- un ravel ;

15° Présence d'un cours d'eau :

- de catégorie 3 ;
- de catégorie 2 : la Dyle
- de catégorie 1 ;

16° le bien n'est pas situé dans une zone de prévention ou de surveillance d'un captage d'eau (Vivaqua) ou InBW (Gémioncourt ou les sources de la Dyle à Houtain-Le-Val) ;

17° nous n'avons pas connaissance d'une infraction.

Toutefois, l'absence de constat d'infraction urbanistique dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour une obtenir une information précise à ce sujet.

- ~~Un Procès-verbal d'urbanisme a été dressé le pour à rencontre de~~
- ~~un avertissement préalable a été notifié en vertu de l'article D.VI.H du Code;~~

18° le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (FLUXYS : avenue des Arts 31 à 1040 BRUXELLES, VIVAQUA : bld de l'Impératrice 17-19 à 1000 BRUXELLES, InBW : rue de la Religion 10 à 1400 NIVELLES, PROXIMUS, rue Marie-Henriette 60 à 5000 NAMUR, InBW, Rue Emile François 27 à 1474 Ways) - Lien utile : <https://klim-cicc.be> - portail KLIM-CICC.».

Une copie des renseignements urbanistiques précité sera remise à tout amateur sur simple demande, et à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Engagement du requérant

Le requérant déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le requérant déclare qu'à sa connaissance et sous réserve de ce qui serait exposé ci-avant dans la réponse de l'administration de l'urbanisme, le bien :

- 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 RGPE ;
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- est situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Zones inondables

Le notaire instrumentant attire l'attention sur l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

Des renseignements délivrés par la Ville de Genappe dans son courrier précité, il ressort le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation faible par débordement de cours d'eau.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le requérant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

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 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 (décret du 29 octobre 1998)

L'adjudicataire déclare que le notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable institué par le décret du 29 octobre 1998, et modifié à plusieurs reprises par la suite, et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13 à obtenir auprès du Collège Communal pour les logements suivants :

1) les logements collectifs, c'est-à-dire les logements dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

2) les petits logements individuels, c'est-à-dire les logements individuels dont la surface habitable ne dépasse pas 28 m² ;

3) les habitations légères, soit celles qui ne répond pas à la notion de logement mais comporte au minimum trois caractéristiques par celles déterminées par le décret ;

lorsque ces logements sont loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants, le tout sauf si :

- le logement est situé dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale, qu'il soit loué à deux ménages au plus et que le nombre total d'occupants du bien loué ne dépasse pas quatre personnes ;

- il s'agit d'un logement unifamilial occupé par moins de cinq (5) personnes majeures ne constituant pas un seul ménage au sens de l'article 1,28°, liées par un contrat de colocation ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions ;

- de l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie 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)

A ce sujet, le notaire précise qu'il n'a reçu aucune information de la part du vendeur sur la présence ou non de détecteur de fumée dans le bien vendu.

- 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.

Conduites et canalisations souterraines

En outre, l'adjudicataire se déclare averti de la possibilité de vérifier sur le site internet du CICC (<http://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans les biens ou à proximité des biens, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés aux biens.

- Droits de préemption

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, 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.

- Environnement – gestion des sols pollués

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

Etat du sol : information disponible - titularité

A. Information disponible

L'extrait conforme du 21 septembre 2023, énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de cession, du contenu des extraits conformes.

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, préalablement aux présentes.

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 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), l'adjudicataire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « résidentiel ».

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que la vente est réalisée en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire accepte expressément. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

3) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le vendeur, ni l'adjudicataire (à confirmer par ledit adjudicataire) n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

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

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'à sa connaissance, le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

Certificat de performance énergétique

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé des exigences en matière de performance énergétique des bâtiments applicables en Région wallonne aux bâtiments résidentiels existants.

Conformément aux articles 33 et suivants du Décret du parlement wallon relatif à la performance énergétique des bâtiments du 28 novembre 2013, le vendeur déclare qu'un certificat de performance énergétique numéro 20240215025353 se rapportant aux biens objets des présentes, a été établi en date du 15 février 2024 par l'expert énergétique Mostafa BOUJRAF.

Le vendeur remettra l'original de ce certificat à l'adjudicataire.

Primes

- Informations destinées à l'adjudicataire

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.

Autres polices administratives

Dossier d'intervention ultérieure

L'adjudicataire reconnaît être averti quant à l'obligation de 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 :

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

L'acquéreur fera donc son affaire personnelle de l'établissement de tous dossiers d'intervention ultérieure éventuellement requis, sans recours contre la partie requérante ou les débiteurs-vendeurs.

Contrôle de l'installation électrique

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens des articles 8.4.2, 8.4.2.1, 8.4.2.2 et 8.4.2.3 du livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, entré en vigueur le 1^{er} juin 2020 (ancien article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 23 février 2024 dressé par ACA asbl il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la mise en conformité de l'installation dans les 12 mois à dater dudit contrôle. Au terme de ce délai, il y aura lieu de faire constater par le même organisme si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'adjudicataire recevra un exemplaire du procès-verbal.

CertIBEau.

L'adjudicataire se déclare informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau conforme avant le raccordement à la distribution publique de l'eau pour tous les immeubles reliés à la distribution publique de l'eau à partir du 1er juin 2021.

L'adjudicataire supportera, le cas échéant, à ses frais exclusifs et sans recours contre le requérant, l'établissement du Certibeau qui serait requis.

Situation hypothécaire

Suivant le certificat hypothécaire délivré par le Bureau de la Sécurité Juridique de Nivelles, en date du 11 octobre 2023 relatif aux mentions émargées jusqu'au 10 octobre 2023, il apparaît que le bien objet des présentes fait l'objet des inscriptions et transcriptions suivantes :

a. Inscriptions hypothécaires :

Les paiements tant en principal qu'en intérêt auront lieu en l'étude du notaire soussigné. L'adjudicataire se libérera valablement par versements entre les mains du notaire instrumentant.

Le tout sans préjudice au droit de l'adjudicataire de payer ces prix, intérêts et accessoires à la Caisse des Dépôts et Consignations, conformément à l'article 1641 du code judiciaire.

Tous les paiements à faire en vertu de la vente devront s'effectuer exempts de toutes retenues, de tous impôts et taxes, en euros, en mains et contre la quittance des ayants-droit.

Le seul fait de se porter adjudicataire équivaut à une renonciation formelle et expresse au droit d'invoquer tout autre mode de libération qu'en euros et comme il vient d'être dit.

L'adjudicataire ne pourra opposer aucune compensation entre le prix de son acquisition et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur, sauf s'il est créancier seul inscrit et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui et sauf, en cas de vente volontaire, les hypothèses de compensation conventionnelle.

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.

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 à l'adjudicataire, tel que cela est le cas présentement en l'espèce.

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.

Il est donné à connaître au candidat acquéreur que compte tenu de l'état du bien, aucune garantie ne peut être donnée sur la présence ou pas de compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

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.

TITRE QUATRE – DEFINITIONS

A. 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 adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres

automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.
-

TITRE CINQ : DISPOSITIONS FINALES

1/ DELEGATION DU PRIX-PURGE-LIBERATION

La vente emporte de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaire ou privilégiés inscrits valablement appelés à l'adjudication. Elle opère la purge, les droits des créanciers étant par l'effet de l'adjudication reportés sur le prix.

Conformément à l'article 1641 du Code Judiciaire, l'adjudicataire peut valablement se libérer soit au notaire soussigné soit à la Caisse de dépôts et consignations.

2/RÉDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

L'adjudicataire sera informé des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53 du Code des droits d'enregistrement.

L'adjudicataire déclarera dans le procès-verbal d'adjudication s'il sollicite ou non le bénéfice de cette réduction en matière de droits d'enregistrement.

3/ ABATTEMENT AU NIVEAU DES DROITS D'ENREGISTREMENT

L'adjudicataire sera informé des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

L'adjudicataire déclarera dans le procès-verbal d'adjudication s'il sollicite ou non le bénéfice de l'abattement en matière de droits d'enregistrement.

4/ RÉPRESSION D'UNE DISSIMULATION SUR LE PRIX OU LES CHARGES

Le notaire instrumentant donnera lecture de l'alinéa 1er de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».

5/ PROCURATION

Par la signature du procès-verbal d'adjudication publique, le requérant et chaque adjudicataire confèrent tous pouvoirs à tout collaborateur du Notaire Vanessa CLERENS, soussigné, faisant élection de domicile en l'étude du notaire Vanessa CLERENS soussigné ;

Agissant ensemble ou séparément à l'effet de le représenter à l'acte de quittance, acte de radiations hypothécaires et/ou acte d'ordre et clôture d'ordre, en vue de renoncer irrévocablement à la **subrogation légale** qui s'opérera au profit de l'adjudicataire dans les droits de créanciers inscrits du chef de paiement de son prix et conformément à l'article 1251, 2° du Code Civil.

Aux fins ci-dessus, signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

6/ ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les requérant, vendeur et adjudicataire feront élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

7/ ADHESION

Toutes les clauses, charges et conditions spéciales sont de rigueur de même que les clauses, charges et conditions générales et sauf dérogation aux présentes et/ou au procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

8/ FRAIS

Il est précisé que le déficit éventuel entre les frais réels et le tantième réclamé à l'adjudicataire sera considéré comme faisant partie des frais privilégiés.

9/ CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, domiciles, lieux et dates de naissances des personnes citées aux présentes et les dénomination et siège social des personnes morales tels qu'ils sont énoncés ci-avant.

10/ DROIT D'ECRITURE

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

DONT ACTE,

Etabli en mon étude à Genappe, date que dessus.

Après lecture intégrale faite et commentaire donné de cet acte, la requérante a signé avec nous, notaire.

Suit la signature du notaire.

POUR EXPEDITION CONFORME