

2024/0264

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE PREMIER AOÛT**

A Liège, en l'Étude, Place de Bronckart, 2.

Nous, Maître **Giacomo NOTARRIGO**, Notaire à Liège (2^{ème} canton),

A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE :



Ensuite de quoi, nous avons dressé le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, Notaires, à **LA VENTE PUBLIQUE DEMATERIALISEE** des biens ci-dessous décrits.

CAHIER DES CHARGES

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. Les procurations.

Premier rôle.

A. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE
--

Coordonnées de l'étude

Tout amateur qui souhaiterait obtenir davantage d'informations sur la présente vente est invité à contacter :

Etude du Notaire Giacomo NOTARRIGO :

Place de Bronckart, 2

4000 – LIEGE

Tél : 04/252.41.01

giacomo.notarrigo@belnot.be

Désignation des biens

COMMUNE D'AYWAILLE – Deuxième division – anciennement Sougné-

Remouchamps**LOT 1 :**

1) Une habitation de vacances avec dépendances sise dans le Parc Résidentiel « Les Gazouillis », sise rue des Chars, 26, cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0325C10P0000 pour une superficie de quatre cent quatre-vingt-cinq mètres carrés (485 m²).

Revenu cadastral non indexé : 233,00 €.

2) En copropriété et indivision forcée :

Deux quatorzièmes (2/14ièmes) de droits indivis en pleine propriété dans un pré sis en lieu-dit « Nonceveux », cadastré d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0325W7P0000 pour une superficie de mille deux cent quatre-vingt-cinq mètres carrés (1.285 m²).

Revenu cadastral non indexé : 3,00 €.

LOT 2 :

1) Un terrain comprenant une construction cadastré comme « terrain à bâtir » sis dans le Parc Résidentiel « Les Gazouillis », sis rue des Chars, cadastré d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0325F6P0000 pour une superficie de deux cent quatre-vingt-quatre mètres carrés (284 m²).

Revenu cadastral non indexé : 2,00 €.

2) En copropriété et indivision forcée :

Un quatorzième (1/14ième) de droits indivis en pleine propriété dans un pré sis en lieu-dit « Nonceveux », cadastré d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0325W7P0000 pour une superficie de mille deux cent quatre-vingt-cinq mètres carrés (1.285 m²).

Revenu cadastral non indexé : 3,00 €.

Le requérant déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Acte de Base :

Tels que ces biens se trouvent plus amplement décrits à l'acte de base reçu par Maître Maurice PEROT, Notaire à Harzé-Aywaille, en date du trois octobre mil neuf cent septante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège, le douze octobre suivant, volume 3862 numéro 11, et aux plans y annexés, dont question ci-après et à l'acte de base modificatif reçu par Maître Pierre DETIENNE, Notaire à Liège et Maître Pierre LEMOINE, Notaire à Harzé-Aywaille, en date du six juillet mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège, le huit juillet suivant, volume 4185 numéro 15, et aux plans y annexés.

Désignation du bien décrit sous « LOT 1 » au dernier titre transcrit étant l'acte reçu par Maître Huques AMORY, Notaire associé à Louveigné (Sprimont), le 14 novembre 2018 :

« COMMUNE D'AYWAILLE – 2^{ème} division – Sougné-Remouchamps :

Une habitation de vacances, avec dépendances, sur et avec terrain, située dans le Parc Résidentiel « Les Gazouillis », rue des Chars 26, cadastrée selon

extrait cadastral datant de moins d'un an, section C, numéro 0325C10P0000, d'une superficie de quatre ares quatre-vingt-cinq centiares (4a 85ca).

En copropriété et indivision forcée :

Deux quatorzième (2/14èmes) de droits en pleine propriété dans un pré situé Nonceveux, cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section C, numéro 0325W7P0000, d'une superficie de douze ares quatre-vingt-cinq centiares (12a 85ca). Revenu cadastral : trois euros (3,00 €).

ACTE DE BASE

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Maurice PEROT à Harzé-Aywaille, le 3 octobre 1978, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 12 octobre 1978, volume 3862 numéro 11 et dans l'acte de base modifiant et complémentaire reçu par les notaires Pierre DETIENNE à Liège et Pierre LEMOINE à Harzé-Aywaille, le 6 juillet 1981, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 8 juillet 1981, volume 4185, numéro 15.

Revenu cadastral : deux cent trente-trois euros (233,00 €). ».

Désignation du bien décrit sous « LOT 2 » au dernier titre transcrit étant l'acte reçu par le Notaire AMORY prénommé, le 15 juillet 2020 dont question ci-après à l'origine de propriété :

« COMMUNE D'AYWAILLE – 2^{ème} division – Sougné-Remouchamps

Un terrain à bâtir situé dans le Parc Résidentiel « Les Gazouillis », rue des Chars, cadastré selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section C, numéro 0325F6P0000, d'une superficie de deux ares quatre-vingt-quatre centiares (2a 84ca).

Revenu cadastral : deux euros (2,00 €).

En copropriété et indivision forcée :

Un quatorzième (1/14èmes) de droits en pleine propriété dans un pré situé, en lieu-dit « Nonceveux », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section C, numéro 0325W7P0000, d'une superficie de douze ares quatre-vingt-cinq centiares (12a 85ca). Revenu cadastral : trois euros (3,00 €).

ACTE DE BASE

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Maurice PEROT à Harzé-Aywaille, le 3 octobre 1978, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 12 octobre 1978, volume 3862 numéro 11 et dans l'acte de base modifiant et complémentaire reçu par les notaires Pierre DETIENNE à Liège et Pierre LEMOINE à Harzé-Aywaille, le 6 juillet 1981, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Liège le 8 juillet 1981, volume 4185, numéro 15. ».

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

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

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

Origine de propriété



Mise à prix

La mise à prix du bien décrit sous LOT1 s'élève à vingt mille euros (20.000,00 €).

La mise à prix du bien décrit sous LOT2 s'élève à douze mille euros (12.000,00 €).

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 23 septembre 2024 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 1^{er} octobre 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 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 soussigné le 8 octobre 2024 à 16 heures 30.

Visites

Les biens pourront être visités, sur rendez-vous, par les candidats-acquéreurs, en prenant directement contact avec le collaborateur externe de l'étude au 0472/600.228, et ce à partir du 26 août 2024 jusqu'au 30 septembre 2024.

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

La publicité sera faite :

- sur les sites internet suivants : www.notaire.be/immo, www.vlanimmo.be et www.immoweb.be;

- et par une affiche qui sera apposée sur lesdits biens.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le requérant déclare que le bien sous LOT1 est actuellement occupé à titre précaire.

Le requérant déclare que le bien sous LOT2 est libre 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.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du déguerpissement du failli, sans intervention du requérant ni recours contre lui.

Notification est faite dès à présent aux vendeurs, locataires, occupants ou ayant-droit à tous titres, qu'une expédition des procès-verbaux de cahier des charges et d'adjudications, revêtu de la formule exécutoire pourra tenir lieu de titre afin de les expulser des lieux litigieux au cas où ils contreviendraient aux présentes dispositions.

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.

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

A ce sujet, le vendeur déclare que les lots ne sont pas raccordés à l'égout.

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.

Conditions spéciales de la vente

Le titre de propriété du bien décrit sous LOT1 étant l'acte reçu par le Notaire Hugues AMORY, à Louveigné (Sprimont), du 14 novembre 2018 stipule notamment textuellement ce qui suit :

« III. CONDITIONS SPECIALES

La vente a lieu en outre aux clauses et conditions des actes reçus par le notaire Maurice PEROT à Harzé, le 3 octobre 1978 et du 10 octobre 1979, textuellement reproduites ci-après :

« La parcelle est vendue avec une fosse septique et un puits perdu installé aux frais du vendeur.

La parcelle prédécrite fait partie d'une propriété dont le permis de lotir a été délivré aux vendeurs par le collège des bourgmestre et Echevins de la Commune d'Aywaille, le trente septembre mil neuf cent septante-sept. Ce permis de lotir est demeuré annexé à l'acte de division du lotissement dressé le trois octobre mil neuf cent septante-huit par le notaire soussigné, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège le douze octobre suivant, volume 3862, numéro 11.

La présente vente a lieu sous les charges clauses et conditions résultant du règlement de copropriété établi suivant l'acte de base prémentionné dont lecture a été donnée aux acquéreurs qui reconnaissent en avoir reçu copie.

Par le seul fait des présentes, les acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligations des vendeurs résultant du règlement de co-propriété ; ils en feront leur affaire personnelle et ils s'obligent à les exécuter dans ses termes et de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre les vendeurs par qui que ce soit.

Aucune construction ni aucune installation fixe ou mobile pouvant servir à l'habitation ne peut être érigée sur la parcelle présentement vendue tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu. »

L'acquéreur est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur concernant ces stipulations ou conditions, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'il décline toute responsabilité quant aux autres conditions spéciales qui auraient pu être concédées par les propriétaires antérieurs, y compris celles qui dériveraient d'une division antérieure du bien.

Ces déclarations ne constituent pas une clause de style mais une condition formelle de la vente. ».

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à ces stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application. Il s'engage à les respecter et à les faire respecter à ses acquéreurs éventuels ou ayants-droit à tous titres.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises dans son titre de propriété et dans les statuts de copropriété et l'acte de lotissement, les biens vendus ne sont grevés d'aucune autre condition spéciale ou servitude et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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.

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

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

1. Généralités

1. L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété reçu par Maître Maurice PEROT, Notaire à Harzé-Aywaille, le 3 octobre 1978, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège, le 12 octobre suivant, volume 3862, numéro 11, et par l'acte de base modificatif reçu par Maître Pierre DETIENNE, Notaire à Liège et Maître Pierre LEMOINE, Notaire à Harzé (Aywaille), le 6 juillet 1981, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège, le 8 juillet suivant, volume 4185 numéro 15, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur.

L'adjudicataire devra se soumettre à toutes les stipulations de l'acte de base et des règlements de copropriété et d'ordre intérieur de l'immeuble dont fait partie le bien vendu, ainsi qu'aux décisions régulièrement prises par l'assemblée générale.

Il en sera tout spécialement ainsi en ce qui concerne les conditions particulières et les servitudes y incluses au sujet desquelles l'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur et sans recours contre lui.

2. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur et qu'il sera d'ailleurs subrogé de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

3. L'adjudicataire est également subrogé dans toutes les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété.

2. Renseignements transmis par le syndic et déclarations du vendeur

Le vendeur déclare qu'aucun syndic n'a été nommé et qu'à ce jour, il n'y a eu aucune assemblée générale des copropriétaires et qu'aucune décision relative à des travaux futurs n'a été prise par les copropriétaires.

L'adjudicataire contribuera, à compter de son entrée en jouissance, aux charges de copropriété et ce, de la manière définie audit acte de base.

Dispositions administratives

Prescriptions urbanistiques

L'adjudicataire est averti de la possibilité de recueillir de son côté,



antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur le statut administratif du bien, notamment auprès des services de l'urbanisme de la Commune où se situe le bien.

L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur pour les limitations qui pourraient être apportées à son droit de propriété par les lois, décrets ou règlements en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou d'environnement.

L'adjudicataire est averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de ses projets.

Informations générales

Le notaire rappelle comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- 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 ;
- tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'acquéreur, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. Le vendeur s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à l'acquéreur pour accomplir les formalités nécessaires.

Informations circonstanciées :

Par courrier recommandé en date du 16 mai 2024, le Notaire instrumentant a adressé au Collège communal de la Commune d'Aywaille un formulaire de demande de renseignements urbanistiques sur base des articles D.IV.97, D.IV.99 et D.IV.100 du CoDTbis.

Par courrier du 17 mai 2024, ladite Commune a répondu ce qui suit :

En ce qui concerne les parcelles cadastrées sous les numéros 0325C10P0000 et 0325F6P0000 :

« ... (on omet)

Le bien en cause (Division 2, section C n°325C10- 325F6) :

1° se trouve en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme. ;

Art. D.II.25

De la zone d'habitat à caractère rural.

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36 § 3.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

2° le territoire où se situe le bien est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme, lequel intègre actuellement :

- *le règlement général d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité :*
- *valeur indicative : article 433, 434, 439 et 440 du CoDT ;*
- *le règlement général 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 ;*
- *valeur normative : articles 414 à 415/16 du CoDT ;*

4° est situé en

est situé dans un permis d'urbanisation (réf : Permis de lotir n 10-302-3/ délivré le 30/09/1977 ;

7° bénéficie d'un accès privé (325W7) 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 (RESA (électricité) VOO (télédistribution) et SWDE (eau alimentaire)). Les équipements ou renforcements éventuels sont à charge du constructeur ou lotisseur, suivant l'avis des sociétés distributrices.

- Le bien est situé au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique
O en zone Autonome (325C10) Collective (325F6) ;
 - **Le bien en zone autonome pourrait bénéficier d'un équipement d'épuration individuel des eaux usées ;**

8°

- **n'est pas exposé** à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

- **les biens ainsi que le chemin en co-propriété sont concernés par un axe de ruissellement concentré ;**

11° **Autres renseignements relatifs au bien :**

- le territoire est concerné par le règlement Communal sur 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 ;

D'après le cadastre la parcelle C 325F6 est vierge mais en réalité, il y a une construction (pas de permis trouvé) (Voir origine de propriété) ;

Une habitation de vacances sur la parcelle C 325F6 depuis 1994

Nous rappelons le courrier du 16/08/2021 transmis à ... suite à sa demande d'avis préalable pour l'extension du chalet présent sur la parcelle C, 325F6 (annexé).

12°

- délivré après le 1^{er} janvier 1977 :

O Permis d'urbanisme :

O Déclaration urbanistique :

O Permis d'urbanisation : **Permis de lotir n° 10-302-3/ délivré le 30/09/1977 ;**

O Permis d'environnement de classe 1 :

O Permis d'environnement de classe 2 : -

O Déclaration de classe 3 :

O Permis de voirie :

O Permis de location :

- CU1/ CU2 datant de moins de 2 ans :

- Certificat de Patrimoine :

- Division de Bien :observations émises par le Collège Communal :

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

14° Bien longé par :

• **une voirie hydrocarbonée communale dont l'accès se fait par la parcelle privée C 325W7**

16° Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de captages (Bru-Chevron (Puits du Moulin/ Eaux carbo-gazeuses de Stoumont et environs)- SWDE (Harzé-Mont / Warnoumont) — Captage de et environs exploités par Spa Monopole — captage de la Ville de Theux) ;

17°

• nous n'avons pas connaissance d'une infraction.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite sur les lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ;

Voir : CoDT — Amnistie — Livre VII. Infractions et sanctions — Art. D. VII.1.§1er et Art. D. VII.1.1^{er} bis.

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.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit modifiée.

(on omet)... ».

En ce qui concerne la parcelle cadastrée sous le numéro 0325W7P0000 :

« ... (on omet)

Le bien en cause (Division 2, section C n°325W7):

1° se trouve en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme.;

Art. D.II.25 De la zone d'habitat à caractère rural.

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36 S 3.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.



2° le territoire où se situe le bien est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme, lequel intègre actuellement :

- le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme (GRBZPU) :

- valeur indicative : articles 395 à 397, 399, 400 et 402 du CoDT ;

- valeur normative : articles 393, 394, 398, 401 et 403 du CoDT ;

- le règlement général d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité :

- valeur indicative : article 433, 434, 439 et 440 du CoDT ;

- le règlement général 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 ;

- valeur normative : articles 414 à 415/16 du CoDT ;

7°

- **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 **(RESA (électricité) VOO (télédistribution) et SWDE (eau alimentaire))**). Les équipements ou renforcements éventuels sont à charge du constructeur ou lotisseur, suivant l'avis des sociétés distributrices.

- Le bien est situé au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique ;

O en zone collective côté rue des chars ;

8°

- **n'est pas exposé** à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

- **ce bien C, 325W7, chemin en co-propriété est concerné par un axe de ruissellement concentré ;**

11° **Autres renseignements relatifs au bien :**

- le territoire est concerné par le règlement Communal sur 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 ;

12°

- délivré après le 1^{er} janvier 1977 :

- o Permis d'urbanisme :

- o Déclaration urbanistique :

O Permis d'urbanisation : Permis de lotir n° 10-302-3/26 délivré le 30/09/1977

- o Permis d'environnement de classe 1 :

- o Permis d'environnement de classe 2 :

- o Déclaration de classe 3 :

- o Permis de location :

- CU 1/ CU2 datant de moins de 2 ans :

- Certificat de Patrimoine :

- Division de Bien observations émises par le Collège Communal :

13° Présence d'une voirie privée, de type servitude : - oui (co-propriété)

14° Bien longé par :

- **voirie communale asphaltée ;**

16° Le bien **n'est pas** situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de captages (Bru-Chevron (Puits du Moulin/ Eaux carbo-gazeuses de Stoumont et environs)- SWDE (Harzé-Mont / Warnoumont) — Captage de et environs exploités par Spa Monopole — captage de la Ville de Theux)

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

Toutefois, en ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite sur les lieux, il nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ;

Voir : CoDT — Amnistie — Livre VII. Infractions et sanctions — Art. D. VII.1.§1er et Art. D. VII.1.1er bis.

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.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit modifiée.

(on omet)... ».

Informations circonstanciées du vendeur :

Au vu des renseignements urbanistiques susvisés et de l'information obtenue sur base des voies d'accès disponibles, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien :

- ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2 en vigueur à l'exception de ceux éventuellement mentionnés dans la lettre susvisée de ladite Commune ;

- n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent à l'exception de ceux éventuellement mentionnés dans la lettre susvisée de ladite Commune ;

- n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...) à l'exception de celles éventuellement mentionnées dans la lettre susvisée de ladite Commune ;

- n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique à l'exception de ceux éventuellement mentionnés dans la lettre susvisée de ladite Commune ;

- n'est pas repris dans une zone d'aléa d'inondation sur base de la cartographie des aléas d'inondations par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire une zone dans laquelle les inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » du cours d'eau (article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances) ;

- n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDTbis à l'exception de celles éventuellement mentionnés dans la lettre susvisée de ladite Commune ;

- n'est pas repris dans un périmètre soumis au droit de préemption visé par l'article D.VI.17, §1er et D.VI.19 du CoDTbis. Le vendeur déclare n'avoir pas reçu de notification à ce propos émanant du gouvernement wallon à l'exception de ceux éventuellement mentionnés dans la lettre susvisée de ladite Commune ;

- n'est pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres Seveso adoptés en application de l'article D.IV.57 du CoDTbis et plus généralement, n'est pas repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDTbis susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis de lotir, permis d'urbanisme ...) à l'exception de ceux éventuellement mentionnés dans la lettre susvisée de ladite Commune.

Situation existante

Le requérant déclare que chaque bien est actuellement affecté à usage de maison de vacances. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est



régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard sous réserve de ce qui est précisé ci-après.

En ce qui concerne le bien cadastré section C numéro 0325F6P0000 (LOT 2), le requérant réitère pour autant que de besoin, les informations suivantes contenues dans la lettre de la Commune d'Aywaille :

« D'après le cadastre la parcelle C 325F6 est vierge mais en réalité, il y a une construction (pas de permis trouvé) (Voir origine de propriété) ;

Une habitation de vacances sur la parcelle C 325F6 depuis 1994

Nous rappelons le courrier du 16/08/2021 transmis à . suite à sa demande d'avis préalable pour l'extension du chalet présent sur la parcelle C 325F6 depuis 1994. ».

Ledit courrier du 16/08/2021 stipule ce qui suit :

« Objet : Votre demande d'avis préalable pour l'Extension d'un chalet, Rue des Chars, 22 à 4920 Aywaille, sur la parcelle cadastrée Division 2, section C n°325F6 – projet de

Monsieur,

Par la présente, nous avons l'honneur de vous faire savoir que le Collège communal, en sa séance du 12/08/2021, a émis un avis défavorable sur le projet d'Extension d'un chalet, Rue des Chars, 22 à 4920 Aywaille, sur la parcelle cadastrée Division 2, section C n°325F6.

Il conviendrait de démolir le chalet existant (construit sans permis d'urbanisme) et d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur un ou deux niveaux.

(On omet...) ».

L'adjudicataire déclare être bien informé de l'existence de cette infraction urbanistique et en fera son affaire personnelle.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur :

- le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes d'imposer avec l'assentiment d'un juge, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;

- le fait que maintenir d'éventuelles infractions à la construction constitue également une infraction sur les dispositions légales concernant l'urbanisme.

- l'obligation corrélative de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, soit la démolition.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien ou aux projets immobiliers de l'adjudicataire, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

LOTISSEMENT-URBANISATION

Le bien prédécrit a fait l'objet, sous plus grande superficie, d'un permis de lotir, délivré par le Collège communal d'Aywaille en date du 30 septembre 1977 sous la référence 10-302-3/26.

Ce permis de lotir a ensuite fait l'objet d'un acte de division reçu par le notaire Maurice PEROT, à Harzé-Aywaille, le 3 octobre 1978, transcrit au deuxième

bureau des hypothèques à Liège, le 12 octobre suivant, volume 3862, numéro 11 modifié suivant acte reçu par les notaires Pierre DETIENNE à Liège et Pierre LEMOINE à Harzé-Aywaille, le 6 juillet 1981, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège, le huit juillet suivant, volume 4185 numéro 15, et aux plans y annexés.

Toutes les conditions, droits et obligations reprises audits actes de division et leurs annexes, font intégralement partie du présent acte.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à ce sujet, sans recours contre lui, s'obligeant et obligeant ses successeurs et ayants droit à tous titres, à l'exécution desdites obligations.

Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien présentement vendu, les actes translatif ou déclaratifs de propriété ou de jouissance doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de division et qu'il s'oblige à le respecter.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le vendeur déclare que 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 décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement.

Gestion du sol

A. Information disponible

• Pour chaque parcelle, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 28 juin 2024, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : Non

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

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

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

Destination

• Lors du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au Bien.

Il est, dès à présent, précisé que la déclaration de l'adjudicataire à ce sujet restera une déclaration unilatérale de sa part qui n'entrera pas dans le champ contractuel.

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 des extraits conformes.

CODE DE LA GESTION DES RESSOURCES DU SOUS-SOL

Le vendeur déclare en outre que ledit bien ne fait pas l'objet :



1° d'un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol ;

2° d'un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;

3° d'un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles, visé à l'article 2 de l'arrêté royal n° 83 du 28 novembre 1939 relatif à la recherche et à l'exploitation des roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles ;

4° de la servitude visée à l'article D.VII.2 ;

5° d'un puits de mine ou d'une issue de mine relevant d'une concession existante ou retirée ayant fait l'objet de mesures de sécurisation ou connu sur le terrain.

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

Notification à l'Observatoire foncier wallon

Les parties ont été 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' (étant les biens immeubles bâtis ou non bâtis situés en zone agricole au plan de secteur et/ou les biens immeubles bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC).

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier

Code wallon du logement

Le Notaire soussigné rappelle les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- 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) ;

- l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

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

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

Législation en matière des bien immeubles inoccupés ou assimilés

La partie venderesse déclare que le bien vendu n'est à sa connaissance, soumis à aucune réglementation quelconque relative aux biens immeubles délaissés, insalubres ou inhabitables ou assimilés.

Elle confirme ne pas avoir reçu une notification ou un acte administratif, lui annonçant l'inscription sur un inventaire ou un projet d'inventaire ou soumettant le bien à une réglementation dont question.

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 3.000 litres ou plus.

Le vendeur déclare que ne se trouve dans l'immeuble vendu aucune citerne à mazout, souterraine ou de surface, d'une capacité de stockage égale ou

supérieure à trois mille litres.

Citerne à gaz

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas pourvu d'une citerne de gaz lui appartenant ou prise en location.

Règlement applicable aux chantiers temporaires et mobiles

Interrogé par le Notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien ci-dessus décrit, le vendeur a répondu par la négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

Installations électriques

En ce qui concerne le biens décrits sous « LOT 1 » :

Le vendeur déclare que ledit lot est une unité d'habitation dans le sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2 du Règlement général sur les Installations électriques du huit septembre deux mille dix-neuf, 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 1^{er} septembre 2023 dressé par l'ASBL CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de douze (12) mois à compter du 1^{er} septembre 2023, il y a lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. Le requérant se réserve le droit de solliciter une prolongation du délai de mise en conformité de ladite installation.

L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire devra, en outre, désigner le même organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. 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.

En ce qui concerne les biens décrits sous « LOT 2 » :

Le vendeur déclare que ledit lot n'est pas une unité d'habitation dans le sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2 du Règlement général sur les Installations électriques du huit septembre deux mille dix-neuf, de sorte que ledit règlement ne trouve pas à s'appliquer.

Certificat de performance énergétique des bâtiments

Le vendeur certifie que le bien ne présente pas une superficie utile totale supérieure à 50 m² (correspondant à la somme des surfaces des différents niveaux du bâtiment calculées entre les murs ou parois extérieurs, l'épaisseur de ces murs ou parois n'étant pas prise en compte dans cette somme), de sorte que la présente vente ne tombe pas sous le coup d'une obligation de produire un certificat PEB.

Inondations et zones à risque

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

Situation hypothécaire

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

Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il



souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

Le 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. **A ce sujet le vendeur déclare que chaque lot est uniquement pourvu d'un compteur individuel électrique et qu'il existe un compteur d'eau commun à toutes les habitations de la résidence « les Gazouillis ». En outre, Lesdits lots ne sont pas raccordés au gaz.**

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.

B. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

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 :

- 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.

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité – Indivisibilité

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

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

Prix

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

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. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

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

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

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

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

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



- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent 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 cent 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 cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00);
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent 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 cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00);
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent 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 cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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, 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.

C. LES DEFINITIONS

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

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

D. PROCURATION

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

1. Madame Marie BAR, collaboratrice notariale, faisant élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

2. Monsieur Laurent de SART, collaborateur notarial, faisant élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

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

Pour lequel le mandataire sub 1) intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

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

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

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

- Fixer 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 adjugé, 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.

EXPEDITION DE L'ACTE - NABAN

Le notaire instrumentant rappelle qu'une copie dématérialisée de l'acte sera conservée dans la Banque des actes notariés (NABAN). Cette copie a la même valeur probante qu'une expédition de la minute sur support papier et n'est consultable que par les personnes intéressées en nom direct.

Le notaire instrumentant rappelle également aux parties qu'il leur est loisible de consulter les actes auxquelles elles sont parties par le biais du site web du SPF Finances.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en son domicile susindiqué.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire instrumentant certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties – personnes physiques - au moyen d'un extrait du registre national et de la carte d'identité ou du passeport.

LOI DE VENTÔSE - ARTICLE 9

Le comparant reconnaît en outre que le Notaire a attiré son attention sur le droit de chacune des parties de désigner librement un autre Notaire ou de se faire assister par un Conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

DROIT D'ECRITURE

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

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé lieu et date que dessus.

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 27 juin 2024 et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que Nous, Notaire.

CERTIFIÉE CONFORME