

CONDITIONS DE VENTE

**L'an deux mil vingt-six,
Le vingt avril,**

Devant Nous, Maître **Murielle BODSON**, Notaire à la résidence de Grivegnée (1^{er} canton de Liège).

À LA REQUÊTE ET EN PRÉSENCE DE :

(...)

Ci-après dénommés « le vendeur ».

Nous Notaire soussigné, dressons ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles sera exposé en vente publique online sur biddit.be, le bien désigné ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Description du bien :

D'après un extrait de la matrice cadastrale daté du 9 février 2026 :

Commune d'AYWAILLE - deuxième division - Sougné-Remouchamps

1 / En propriété privative et exclusive : Une habitation de vacances, sur et avec terrain, avec toutes dépendances, sise Allée des Epinoches 15, cadastrée section I, numéro 203M14 P0000, pour une superficie de quatre ares quatre-vingt-six centiares (4a 86ca) et un revenu cadastral non indexé de quatre cent vingt-sept euros (€ 427,00).

2/ En copropriété indivise et forcée :

Cent et trois virgule dix/dix millièmes (103,10/10.000ièmes) des parties communes générales décrites à l'acte de base comprenant notamment : l'infrastructure commune, les parkings, les zones de sport et de jeux, les zones de promenades et d'espaces verts.

D'après le dernier titre transcrit :

« Commune d'AYWAILLE – deuxième division – anciennement SOUGNE REMOUCHAMPS

1. Dans le parc résidentiel dénommé « VAL DU PREMONTTOIRE »

a) en propriété privative et exclusive :

une habitation de vacances sur et avec terrain, Allée des Epinoches, 15 (103 pour l'administration cadastrale), (anciennement Feronheid 103) cadastrée d'après extrait datant de moins d'an section I numéro 203 W 7 pour une contenance de deux ares vingt-six centiares, étant le lot numéro 103 dudit parc résidentiel.

b) en copropriété indivise et forcée :

les cinquante et un virgule cinquante-cinq/dix millièmes (51,55/10.000ièmes) et d'après titre (55,55/10.000ièmes) des parties communes générales décrites à l'acte de base comprenant : l'infrastructure commune, les parkings, les zones de sport et jeux, les zones de promenades et d'espaces verts.

Revenu cadastral : deux cent nonante-deux euros (292 EUR)

2. Dans le parc résidentiel dénommé « VAL DU PREMONTTOIRE »

a) en propriété privative et exclusive :

une parcelle de terrain à bâtir, Allée des Truites, cadastrée d'après extrait datant de moins d'un an section I numéro 203 W 11 pour une contenance de deux ares soixante centiares, étant le lot numéro 90 dudit parc résidentiel et jouxtant immédiatement le lot repris supra sub. 1.

b) en copropriété indivise et forcée :

Les cinquante et un virgule cinquante-cinq/dix millièmes (55,55/10.000ièmes) des parties communes générales décrites à l'acte de base comprenant notamment : l'infrastructure commune, les parkings, les zones de sport et de jeux, les zones de promenades et d'espaces verts.

Joignant ou ayant joint : (...);

Premier
feuillet

Ledit bien repris au dernier titre de propriété transcrit sous mêmes références administratives et cadastrales. ».

Il est fait observer que la description selon titre précitée comprend des erreurs matérielles en ce que :

1/ le nom du parc résidentiel est « Val du Promontoire » et non « Val du Premontoire » ;

2/ chaque parcelle possède cinquante et un virgule cinquante-cinq/dix-millièmes (51,55/10.000èmes) des parties communes et non 55,55/10.000èmes.

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, dont la cuisine équipée, ainsi que les meubles salle de bain.

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

(...)

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

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **cent mille euros (100.000,00 €)**.

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 8 juin 2026 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 16 juin 2026 à 14 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire soussigné le lundi 22 juin 2026 à 14h.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur prise de rendez-vous avec l'étude du Notaire instrumentant.

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

Retrait

Il est rappelé que, conformément aux conditions générales de vente, le vendeur a la faculté de retirer le bien de la vente.

Dans cette hypothèse, seront dus au notaire les frais et débours qu'il a exposés, ainsi qu'un honoraire pour la rédaction des conditions de vente et du procès-verbal de retrait.

Transfert de propriété

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

Jouissance - occupation

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation et de tout bail.

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.

Droit de préemption - droit de préférence

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

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

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance ni de droit de préemption, ni droit de préférence conféré au profit d'un tiers et ne pas avoir concédé de tels droits.

Etat du bien - Vices

Le bien est vendu dans l'état et la situation 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 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.

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.

Code de Droit Economique

Les dispenses de garanties ci-avant, tant en ce qu'elles concernent la garantie des vices cachés que la garantie de contenance, sont nulles si l'adjudicataire est un consommateur et si le vendeur est une entreprise au sens du Code de droit économique.

Mitoyennetés

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

Servitudes - conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont il pourrait être grevé ou avantage.

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes non apparentes, à l'exception de ce qui suit :

Le titre de propriété des auteurs du vendeur, à savoir l'acte reçu le 17 mai 2005 par Maître Eric DORMAL, Notaire à Liège (Chênée), contient les servitudes/conditions spéciales suivantes :

« SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIERES

La partie venderesse déclare n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et ne pas connaître l'existence de servitudes non apparentes ou discontinues le grevant ou de conditions spéciales le concernant à l'exception des conditions spéciales figurant dans l'acte reçu par le notaire VANNOORBEECK à Xhoris, le seize janvier deux mille un, dont question à l'origine de propriété, libellées en ces termes :

«A) Servitudes des canalisations

La comparante établit en faveur et à la charge de toutes les parcelles privatives et de toutes les parcelles communes grevées, de servitudes d'accès, à titre de servitude perpétuelle, le passage de toutes canalisations, tranchées conduites ou câbles électriques nécessaires à l'exploitation du parc ou d'un lotissement à projeter, qu'elle et elle seule pourrait décider.

Les propriétaires doivent s'informer auprès de la comparante quant à la localisation des canalisations, câbles, fouilles ou conduites dont question dans les alinéas précédents et dont ils doivent tenir compte pour leur installations privatives. Faute de quoi, les dégâts que les

Deuxième
feuillet

propriétaires pourraient occasionner à des choses communes seraient exclusivement à leur charge.

Si les propriétaires plaçaient, sans accord écrit de la comparante, sur le terrain des dalles, terrasses ou toute autre installation de nature à entraver l'accès aux différentes canalisations les frais de déblaiement de ces installations ainsi que, si nécessaire les frais de remise en état d'origine à un lieu approprié, sont uniquement à la charge du propriétaire en état d'infraction.

En aucun cas, la comparante ne peut être rendue responsable en cas de manque de distributions d'eau ou d'électricité.

En hiver, le conseil d'administration peut décider de couper la distribution d'eau si cela s'avère indispensable.

B) Servitude d'accès

En outre, la comparante établit une servitude d'accès perpétuelle et gratuite en faveur de tous les propriétaires de parcelle du parc résidentiel « Val du Promontoire » pour elle-même et pour ceux qu'elle indiquera, plus particulièrement pour tous les propriétaires d'un autre parc résidentiel d'un camping caravaning ou d'un lotissement voisin que la comparante déciderait.

Dans ce dernier cas, le coût d'entretien et de réparation des routes utilisées sont partagés équitablement entre l'association des copropriétaires du parc « Val du Promontoire » et les associations des parcs, campings ou lotissements constitués plus tard par la comparante.

Aucune indemnisation ne sera due par quiconque. La servitude dont question se compose de tous les accès indiqués en rouge sur le plan.

A cette servitude d'accès qui sera établie selon le plan annexé, aucune limitation ne peut être apportée.

Chacune des parcelles intervient dans les travaux d'entretien et de réfection de ces servitudes d'accès au prorata du nombre de dix-millièmes qui lui sont accordés par acte notarié ».

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas grevé d'autres servitudes conventionnelles. ».

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

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.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait exécuter de travaux pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré après le 1^{er} juillet 2018. En conséquence, il n'y a pas lieu de remettre à l'adjudicataire l'attestation d'assurance dont question à l'article 12, §1^{er}, alinéa 3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers.

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés par le Notaire instrumentant qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

Panneaux publicitaires - contrat de fourniture de combustible

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, n'existe concernant le bien.

Copropriété

Statuts de copropriété - Transmission des documents

Les amateurs peuvent prendre connaissance, via leur publication sur la plateforme BIDDIT, des documents suivants :

- les statuts (acte de base et règlement de copropriété) dressés le 30 mai 1979, par le notaire Lucien BARTHELIS, à Kanne, transcrits au 2^{ème} bureau des hypothèques à Liège volume 3982-28 du 27 juillet 1979, modifiés par acte reçu le 20 septembre 1979 par ledit notaire ;
- le règlement d'ordre intérieur.
- le courriel du syndic datée du 25 février 2026, qui reprend notamment :
 - le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
 - le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises par la loi ;
 - la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, avant la date certaine du transfert de propriété ;
 - le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété, s'il en existe et des montants en jeu ;
 - les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des 3 dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des 2 dernières années ;
 - une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.
 - le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
 - un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
 - un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
 - un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

L'adjudicataire doit respecter les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

À l'exception de ce qui est mentionné dans les procès-verbaux, le vendeur déclare que :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- aucun emprunt n'a été fait par l'association des copropriétaires pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;

Charges communes ordinaires

L'adjudicataire supporte les charges communes ordinaires à compter du jour où il a la jouissance du bien. Le décompte sera établi par le syndic.

Charges communes extraordinaires

Le vendeur supporte toutes les charges communes extraordinaires décidées avant la signature du procès-verbal d'adjudication, et pour lesquelles le syndic a déjà adressé une demande de paiement.

L'adjudicataire supporte les charges communes extraordinaires dont le paiement est demandé après la date de signature du procès-verbal d'adjudication, même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant cette date. L'obligation de l'adjudicataire est toutefois limitée, dans ses rapports avec le vendeur, aux dépenses dont l'existence lui a été signalée ou résulte des documents qui lui ont été remis avant la signature du procès-verbal d'adjudication.

Propriété du fonds de réserve - Créances de la copropriété

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble ainsi que les créances de la copropriété restent la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fait l'objet d'aucun décompte entre le vendeur et l'adjudicataire.

Privilège de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège sur le bien pour garantir le paiement des charges dues par le vendeur pour l'année en cours et l'année précédant la vente.

Le vendeur donne son accord pour que le notaire paie le montant des charges et arriérés qui lui a été communiqué par le syndic.

Dispositions administratives

Urbanisme

A. Généralités

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles.

Le vendeur s'engage à informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs du statut administratif du bien, dans les limites de sa connaissance des lieux et des voies d'accès à l'information.

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

Le Notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

-son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
-elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;

-elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles les notaires invitent les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert, ...).

Son rôle se limite à un rôle informatif dans le cadre des présents renseignements urbanistiques et environnementaux.

B. Informations circonstanciées

Par courriel du 17 février 2026, le Notaire instrumentant a adressé au Collège communal de la commune d'Aywaille une demande de renseignements urbanistiques sur base des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT.

Par courrier du 10 mars 2026, ladite commune a répondu ce qui suit :

« Le bien en cause (Division 2, section I n°203M14):

1° se trouve en au plan de secteur de Huy-Waremme.;

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, 100 et 102 du CoDT;~~

~~=valeur normative : articles 393, 394, 398, 101 et 103 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 ;

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

4° est situé en

• ~~... au regard d'un schéma de développement pluricommunal ;~~

• ~~en zone ... au regard d'un schéma de développement communal (SDC) ancien SSC;~~

• en « zone de loisirs à vocations récréatives » au regard de l'avant-projet du Schéma de Développement communal, approuvé par le Conseil communal le 18/06/2024. L'avant-projet de SDC peut être consulté sur le site internet de la Commune d'Aywaille www.aywaille.be ;

• ~~en zone ... au regard d'un schéma d'orientation local (SOL) ancien PCA/ RUE;~~

• ~~en zone ... au regard d'un projet de schéma de développement pluricommunal ;~~

• ~~en zone ... au regard d'un projet de schéma de développement communal (SDC) ancien SSC;~~

• ~~en zone ... au regard d'un projet de schéma d'orientation local (SOL) ancien PCA/ RUE;~~

• ~~en zone ... au regard d'un guide communal d'urbanisme ;~~

• ~~en zone ... au regard d'un projet de guide communal d'urbanisme ;~~

• est situé dans un permis d'urbanisation (réf : 10-302-3/22 Val du Promontoire délivré le 16/07/197)

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

6° est :

a) situé dans un périmètre :

~~=de site à réaménager ;~~

~~=de réhabilitation paysagère et environnementale ;~~

- ~~=de remembrement urbain;~~
- ~~visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;~~
- ~~b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, référence :****;~~
- ~~c) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine, référence :****;~~
- ~~d) situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine, référence :****;~~
- ~~e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine, référence :***;~~

7°

Semble bénéficier d'un accès à une voirie (privée) équipée en eau (puits privé), électricité et 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 :

- en zone autonome ;

- Pourrait bénéficier d'un équipement d'épuration individuel des eaux usées ;

8°

~~- est 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° ;~~

~~=le bien est situé dans une réserve domaniale ou agréée;~~

~~=le bien est situé dans une réserve forestière;~~

~~=le bien est situé dans un site Natura 2000;~~

~~=le bien est situé à moins de 100m d'un site Natura 2000;~~

~~=à notre connaissance, le bien ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ;~~

~~=le bien est concerné par une zone humide d'intérêt biologique;~~

~~=le bien est situé en zone karstique~~

~~=le bien est situé en zone de minières de fer ;~~

~~=le bien est situé en zone d'éboulement ;~~

- le bien est situé en zone d'aléa inondation faible et moyen ;

Annexe de l'arrêté du GW du 4/03/2021 [MB du 24/03/2021] - http://cartocit2.wallonie.be/ALINO/2020/ALEA/Alea/20210218_Alea_49_3.pdf

- le bien est concerné par un axe de ruissellement concentré à moins de 20m;

~~=le bien se situe à moins de 200m d'une vue remarquable.~~

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

~~10° Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes :;~~

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 ;

Une habitation de vacances est cadastrée depuis 1994.

12°

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

- Permis d'urbanisme :

- 874.1/4609/2005/45 délivré le 01/04/2005 pour l'extension d'un chalet et construction d'un garage en bois

- Déclaration urbanistique :

- Permis d'urbanisation :

-10-302-3/22 Val du Promontoire délivré le 16/07/197

- Permis d'environnement de classe 1 :

- Permis d'environnement de classe 2 : -

- Déclaration de classe 3:

- Permis de voirie:

- 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 :

Quatrième
feuillet

- une voirie privée ;

15° ~~Présence d'un cours d'eau à moins de 50 m~~

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°

~~Un pro justitia a été dressé en date du ... sous les références ...~~

~~Un avertissement a été dressé en date du ... sous les références ...~~

~~Un courrier informant d'une situation infractionnelle a été envoyé au(x) propriétaire(s) le ...~~

• Aucun dossier de constat d'infraction n'a été initié.

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 ;

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. ».

C. Informations : mentions et déclarations imposées par le CoDT (article D.IV.99, D.IV.100)

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT (R.IV.97-1 et R.IV.105-1), le vendeur déclare qu'à sa connaissance, au vu des renseignements urbanistiques susvisés et sur base des données disponibles sur le Géoportail de Wallonie :

a) Aménagement du territoire et urbanisme

-Le bien est situé, au plan de secteur de Huy-Waremme, en zone de loisirs.

-Le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un guide communal d'urbanisme.

-Le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

b) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Pas d'application.

c) Protection du patrimoine - Monuments et sites

Pas d'application.

d) Données techniques - équipements

- Le bien est repris en zone d'assainissement autonome.

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

Canalisations souterraines

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

e) Zones à risque

- Le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, 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 ce qui suit :

-Le bien est repris en zone d'aléa d'inondation moyen et faible par débordement et ruissellement et est traversé par un axe de ruissellement concentré.

f) Patrimoine naturel

Pas d'application.

g) Habitat permanent

Le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent (Le Val du Promontoire).

h) Permis

- Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'un permis d'urbanisation, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme ou d'urbanisme de constructions groupées délivré après le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine, à l'exception de ce qui suit : permis de lotir en date du 16 juillet 1974 sous les références 10-302-3/22 modifié le 13 mai 1985 « parc résidentiel Val du Promontoire », permis de bâtir autorisant la construction d'un chalet le 2 juillet 1991 sous les références P471 JL/FF, permis d'urbanisme daté du 1^{er} avril 2005 autorisant l'extension d'un chalet et la construction d'un garage en bois.

D. Déclarations du vendeur

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

à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

2. Infraction - Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, et qu'à sa connaissance aucun procès-verbal n'a été dressé. Il ajoute qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du Territoire.

Sur interpellation du Notaire, le vendeur déclare qu'à sa connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui - le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation de vacances et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. L'adjudicataire sera seul responsable de son projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

3. Mesure urbanistique particulière - Le vendeur déclare qu'il ne lui a été notifié à ce jour aucune prescription d'ordre urbanistique particulière telle que remembrement, expropriation, assainissement ou rénovation de site, et qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet d'aucune mesure de protection prises ou projetées en vertu de législations sur les monuments, sites et fouilles, ou protection de site résultant du Décret wallon Natura 2000.

4. Droit de préemption - Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet du droit de préemption établi par l'article D.VI.17, §1^{er} et D.VI.19 du CoDT, applicable à la Région wallonne.

E. Information générale

Il est en outre rappelé par le Notaire instrumentant :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la préemption 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'adjudicataire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature du procès-verbal d'adjudication.

Environnement

A. Gestion des sols pollués

a) Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 16 février 2026, énonce ce qui suit :

« On omet (...) »

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

On omet (...) »

b) Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

c) Déclaration de destination non contractualisée

Pas applicable lorsqu'il s'agit d'une vente publique.

d) Information circonstanciée

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

B. Décret "SEVESO" du 8 mai 2008 relatif à l'exécution d'actes et de travaux dans des zones sensibles

Par décret du 8 mai 2008, le Gouvernement a été habilité à définir des périmètres autour d'établissements, d'industries présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement, établissements dits "SEVESO". Le Notaire instrumentant informe l'acquéreur de l'existence de restrictions au droit de propriété et à la délivrance de permis imposées par la

réglementation pour les biens situés dans les périmètres concernés lorsque de tels périmètres auront été adoptés.

C. Contrôle des citernes à hydrocarbures

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés par le Notaire instrumentant de la réglementation en vigueur applicable en Région wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance égale ou supérieure à 3.000 litres.

Le vendeur déclare à ce sujet qu'à sa connaissance, le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à 3.000 litres.

D. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien précité ne fait l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) de telle sorte que l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement ne trouve pas d'application.

E. Aléa d'inondation

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme une zone de valeur faible et moyenne d'aléa d'inondation.

Par ailleurs, le bien est traversé par un axe de ruissellement concentré.

L'adjudicataire est informé du fait que cette situation peut entraîner des restrictions, des exigences ou le respect de conditions particulières lors de la réalisation d'actes et travaux. Cette situation peut aboutir à un refus de permis. Ces conditions ou refus relèvent du pouvoir d'appréciation de l'administration compétente et dépendent des spécificités propres du projet envisagé.

L'adjudicataire est invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

F. Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes ne comporte pas d'installation de panneaux photovoltaïques.

G. Citerne à gaz

Informé par le Notaire instrumentant sur les obligations qui pèsent sur le détenteur d'une citerne à gaz, le vendeur déclare qu'il n'existe pas dans le bien vendu une citerne à gaz.

Sécurité des bâtiments-logement

A. Détecteurs d'incendie

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés sur l'obligation prévue à l'article 4 bis du Code wallon du logement d'équiper tout logement, individuel ou collectif, de détecteur(s) incendie en parfait état de fonctionnement.

La réglementation en vigueur prévoyant la nécessité d'équiper tout logement, individuel ou collectif, de détecteur(s) incendie en parfait état de fonctionnement et certifié(s) (un par étage au moins, deux par étage d'une superficie supérieure à quatre-vingts mètres carrés (80 m²); en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

B. Permis de location

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés qu'en vertu des dispositions du Code Wallon du logement, est soumis à un permis de location tout logement dont la surface habitable est de moins de vingt-huit mètres carrés, ainsi que tout logement collectif, en ce compris les kots d'étudiants.

C. Législation en matière de biens immeubles inoccupés ou assimilés

Le vendeur déclare que le bien précité n'est, à sa connaissance, soumis à une réglementation quelconque relative aux biens immeubles délaissés, insalubres ou inhabitables ou assimilés.

Il confirme ne pas avoir reçu de notification ou d'acte administratif, lui annonçant l'inscription sur un inventaire ou un projet d'inventaire ou soumettant l'un des biens à une réglementation dont question.

Le vendeur déclare également que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

D. Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés par le Notaire instrumentant sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 imposant la tenue d'un « dossier d'intervention ultérieure » signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu depuis le 1^{er} mai 2001 aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit arrêté royal, étant précisé que tous les travaux d'agrandissement ont été réalisés par les propriétaires eux-mêmes en 2005. Les vendeurs remettront à l'adjudicataire les plans d'architecte et le permis d'urbanisme.

E. Réglementation en vigueur applicable aux installations électriques

Dans le procès-verbal du 20 février 2026, l'organisme Certigreen a constaté que l'installation électrique n'est pas conforme. L'adjudicataire a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme par l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus dans le délai précisé dans le procès-verbal (soit dans l'année dudit procès-verbal).

L'adjudicataire a été informé par le notaire instrumentant :

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

Les amateurs peuvent prendre connaissance de ce procès-verbal de contrôle via sa publication sur la plateforme BIDDIT.

F. Performance énergétique du bâtiment

Le vendeur déclare qu'un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi par Certigreen, expert énergétique, en date du 20 février 2026, mentionnant :

- le code unique : 20260220031644
- la consommation totale d'énergie primaire (kWh/an) : 52.994
- la consommation spécifique d'énergie primaire (kWh/m².an) : 765
- la classe énergétique : G

Les amateurs peuvent prendre connaissance de ce certificat via sa publication sur la plateforme BIDDIT.

G. CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

Code wallon de l'Agriculture - Observatoire foncier

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés par le Notaire soussigné du contenu des articles D.54 et D.357 du Code wallon de l'Agriculture et, plus particulièrement, de l'obligation, pour le Notaire instrumentant, de notifier audit Observatoire foncier wallon toute vente de tout ou partie de biens immobiliers agricoles, tels que définis à l'article 353, 2^o du Code wallon de l'Agriculture.

Le bien n'étant pas situé en zone agricole, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier wallon par le Notaire instrumentant.

Situation hypothécaire

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

Registre des gages

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare, présentement, que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet d'un enregistrement auprès du Registre des gages.

Transfert des risques - Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

Condition suspensive d'obtention d'un financement

La présente vente aux enchères n'est pas faite sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

L'adjudicataire s'engage de manière ferme et définitive par l'enchère qu'il émet.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be 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.

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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, comparet 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 adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg., pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

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

correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

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

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

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

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

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

D. PROCURATION

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

1. (...), collaboratrice notariale, faisant élection de domicile en l'étude du Notaire instrumentant.

2. (...), collaboratrice notariale, faisant élection de domicile en l'étude du Notaire instrumentant.

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

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

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

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

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas 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.

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

DECLARATIONS DIVERSES

ÉLECTION DE DOMICILE - IDENTIFICATION - CERTIFICATION

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure sus indiquée.

Conformément à la Loi organique sur le Notariat, le Notaire instrumentant confirme avoir vérifié l'identité des parties d'après leur carte d'identité et/ou d'après les données du Registre National.

Conformément à la Loi hypothécaire, le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance des parties au vu des pièces requises par la loi.

DROIT D'ÉCRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

PROJET D'ACTE

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement et que par conséquent, elles marquent leur accord sur une lecture partielle du présent acte conformément aux dispositions légales en la matière.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège (Grivegnée), en l'étude.

Et, après avoir donné lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions de l'acte, les parties ont signé avec nous, Notaire.

Onzième
et dernier
feillet