

23-NA-0018/002 - BH

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le deux octobre

Par devant Nous, Maître Pierre GOVERS, Notaire à Liège (Chênée), 1<sup>er</sup> canton.

### **A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE :**

*On omet.*

Ci-après dénommées « les requérants » ou « la partie venderesse ».

#### **Identités**

Le Notaire certifie que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance et le domicile des parties tels qu'énoncés ci avant correspondent aux données reprises dans le registre national, au vu duquel elles ont été identifiées.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

### **DECLARATION DE CAPACITE**

Chaque comparant nous déclare jouir de sa pleine capacité civile et notamment :

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur de biens ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'il n'est pas placé sous statut de protection judiciaire ou extrajudiciaire ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite ;
- qu'il n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ou en réorganisation judiciaire ;
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

### **CHOIX DU NOTAIRE**

Les parties ont été informées par le Notaire soussigné qu'il est toujours loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un Conseil, en particulier en cas d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés.

Les parties confirment leur volonté de passer le présent acte par le ministère du notaire soussigné, sans l'assistance d'un Conseil.

**Les comparants nous ont ensuite requis d'acter authentiquement ainsi qu'il suit les conventions intervenues entre eux.**

Nous, Notaire, avons dressé ainsi qu'il suit **les conditions de la vente** online sur biddit.be du bien décrit ci-après.

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).

<b>A. Conditions spéciales de vente</b>
---

**Description du bien – Origine de propriété**

**COMMUNE DE SPRIMONT, première division**

Une parcelle de terrain, d'une contenance mesurée de mille cinq cent soixante-deux mètres carrés (1.562 m<sup>2</sup>), ayant obtenu l'identifiant parcellaire réservé 0100K4P0000, à prendre dans une parcelle plus grande située en lieu-dit « Campagne de la Clef Chêne », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an comme « pâture », section C, numéro 0100Y2P0000, pour une contenance de quatre mille deux cent quatre-vingts (4.280) mètres carrés.

*Revenu cadastral : à déterminer*

Tel que ce bien est repris sous liseré rose et Lot A, en un plan dressé par le Géomètre-expert Didier FAYS, à Sprimont, le 3 juillet 2024, lequel plan demeurera ci-annexé.

Ce plan est repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence 62100-10744 et n'a pas été modifié depuis lors.

Les parties demandent l'application de l'article 26, 3<sup>ème</sup> alinéa, 2<sup>o</sup> du Code des droits d'Enregistrement et de l'article 3.30, §3 du Code Civil.

Ci-après désigné « le bien ».

**Origine de propriété**

*On omet.*

**Observations complémentaires**

Au sujet de l'origine de propriété du bien, le vendeur déclare avoir interrogé le deuxième Bureau de la Sécurité Juridique de Liège en date du 6 septembre 2023, lequel a alors précisé que le dernier titre transcrit est un acte reçu par Maître REMY le 28 septembre 1927.

Interrogé par le vendeur, le service des archives de l'Etat de Tournai a répondu en date du 17 novembre 2023 qu'il « n'y a aucune trace d'un acte concernant un bien de la commune de Sprimont dans les minutes du notaire Remy à St-Sauveur en date du 28 septembre 1927 ».

Le service des archives de l'Etat de Liège a, pour sa part, précisé ce qui suit : « Nous avons effectué la recherche demandée, malheureusement cette dernière s'est avérée infructueuse. Nous avons vérifié dans les minutes du notaire A. Remy (Liège) mais nous n'avons pas trouvé d'acte pouvant correspondre à votre demande ».

Bien informé, l'adjudicataire acceptera la présente vente sur la base de ces seules informations. Le résultat de la recherche d'origine de propriété trentenaire réalisée par le deuxième Bureau de la Sécurité Juridique de Liège sera transmis à l'adjudicataire.

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, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **quatre-vingt mille euros (80.000,00 €)**.

#### **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.

#### **Condition suspensive d'obtention d'un financement**

L'adjudication ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

#### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 11 novembre 2024 à 12 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 19 novembre 2024 à 12 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 soussigné et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire Pierre GOVERS, soussigné, le **vendredi 22 novembre 2024 à 16 heures**.

#### **Visites**

S'agissant d'un terrain accessible depuis la voirie, le bien pourra librement être visité par les candidats-acquéreurs. Le Notaire se réserve en outre le droit d'organiser des visites sur rendez-vous.

#### **Publicité**

La publicité relative à la vente sera faite sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be) et sur le site [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) jusqu'au jour de l'adjudication définitive.

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance – Occupation**

Le bien est libre d'occupation. Pour autant que de besoin, le vendeur déclare que le locataire fermier a spécialement renoncé à son bail à ferme sur le bien vendu, en vertu d'un acte reçu ce jour par le Notaire Pierre GOVERS, Notaire soussigné, en cours d'enregistrement.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la possession réelle 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 un quelconque changement. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

### **Droit de préemption – Droit de préférence**

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

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

### **Etat du bien – Vices**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans 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.

### **Limites – Contenance**

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

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

### **Mitoyennetés**

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

Le vendeur déclare qu'un plan de bornage a été dressé par le géomètre expert Didier FAYS, à Sprimont, le 3 juillet 2024.

### **Servitudes**

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

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes le grevant ou de conditions spéciales le concernant.

Le vendeur n'apporte cependant aucune garantie concernant les éventuelles servitudes ou conditions spéciales qui seraient reproduites dans l'acte reçu par Maître REMY le 28 septembre 1927 dans la mesure où il est dans l'impossibilité de produire une copie dudit acte. Bien informé, l'adjudicataire devra se contenter de ces seuls renseignements, sans recours contre le vendeur.

### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

### **Actions en garantie**

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

### **Copropriété**

Pas d'application pour cette vente.

## Dispositions administratives

### - Prescriptions urbanistiques

Le Notaire déclare que, selon un courrier émis par la Commune de Sprimont en date du 24 janvier 2024, le bien objet des présentes est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur actuellement en vigueur.

Ledit courrier stipule en outre, au sujet de la parcelle source (avant division) que :

*« Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) ;*

#### **Les biens en cause :**

*1° sont situés au Plan de secteur de Huy-Waremme par A.E.R.W. du 20/11/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités :*

*- en zone agricole pour les parcelles suivantes : 100Y2, (on omet) ;*

*- en zone d'habitat à caractère rural pour les parcelles suivantes : 100Y2, (on omet) ;*

*2° sont situés au Schéma de Développement Communal adopté par Conseil Communal du 28/10/2004, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités :*

*- en zone agricole pour les parcelles suivantes : 100Y2 (on omet) ;*

*- en zone résidentielle pour les parcelles suivantes : 100Y2 (on omet) ;*

*3° sont situés au Guide Communal d'Urbanisme adopté par Arrêté Ministériel du 18/05/2005, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités :*

*- en aire différenciée rurale pour les parcelles suivantes : 100Y2 (on omet) ;*

*- ¼ : sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel pour les parcelles suivantes : 100Y2 (on omet) ;*

#### **Les biens en cause :**

*4° (ne)sont (pas) soumis au droit de préemption, ou ne sont pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ; (Informations indisponibles)*

*5° ne sont pas situés dans un périmètre de site à réaménager, ne sont pas situés dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, ne sont pas situés dans un périmètre de remembrement urbain, ne sont pas situés dans un périmètre de revitalisation urbaine ou ne sont pas situés dans un périmètre de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;*

*6° ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;*

*7° ne sont pas visés par une procédure de classement ou classés, au sens du Code wallon du Patrimoine ;*

*8° ne sont pas situés dans une zone de protection du Code wallon du Patrimoine ;*

*9° sont visés à la carte archéologique au sens du Code wallon du Patrimoine pour les parcelles suivantes : (on omet)*

10° ne sont pas repris au titre de biens repris pastillés à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficient ou ont bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine ;

11° (ne) bénéficient (pas) d'un équipement d'épuration des eaux usées (Informations indisponibles)

12° ne bénéficient pas 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 ;

13° sont exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs :

(On omet)

Les biens en cause sont repris en aléas d'inondation de valeur faible au plan d'aléas d'inondation par ruissellement (sous-bassin hydrographique de l'Ourthe) pour les parcelles suivantes : (on omet), 100Y2 ;

(On omet)

Les biens en cause ne sont pas situés en zone de formation carbonatée ;

Les biens en cause ne sont pas repris à la cartographie des éboulements ;

Les biens en cause ne sont pas situés en zone de karst (présence de karst) ;

Les biens en cause ne sont pas traversés par un écoulement souterrain ;

Les biens en cause ne sont pas situés dans un périmètre de carrières souterraines ;

Les biens en cause ne sont pas situés dans un périmètre de puits de mines ;

Les biens en cause ne sont pas situés dans une zone de présence de minières de fer ;

Les biens en cause sont traversés par un axe de ruissellement concentré ;

- de type 1 (3-10 ha) pour les parcelles suivantes : (on omet), 100Y2 ;

14° ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ne sont pas situés dans une réserve forestière, ne sont pas situés dans un site Natura 2000, ne comportent pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique et ne comportent pas une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

15° ne sont pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

16° Les données relatives aux biens inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes : néant ;

#### **Autres renseignements relatifs aux biens :**

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

Les biens en cause ont fait l'objet d'une déclaration environnementale de classe 3 : (100Y2) Déclaration environnementale de classe 3 n°DE2021/051 délivré le 24/06/2021 ayant pour objet « Poste de transformation HT vers BT avec un TGBT pour l'alimentation et la gestion de l'éclairage public dans le cadre du projet PPP LUWA / SPW.SOFICO » - Demandeur : CITELUM Belgique.

*Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis unique ;  
Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme numéro 2 datant de moins de deux ans ;*

*Les biens en cause sont situés dans le périmètre du Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la VESDRE qui reprend celui-ci en régime d'assainissement autonome dont le régime fut rendu applicable par décision du 10/11/2005 pour les parcelles suivantes : (on omet)*

*Les biens en cause sont situés dans le périmètre du Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de l'OURTHE qui reprend celui-ci en régime d'assainissement autonome dont le régime fut rendu applicable par décision du 10/11/2005 pour les parcelles suivantes : 100Y2, (on omet) ;*

*Les biens en cause sont situés dans le périmètre du Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de l'OURTHE qui reprend celui-ci en régime d'assainissement collectif dont le régime fut rendu applicable par décision du 10/11/2005 pour les parcelles suivantes : 100Y2, (on omet) ;*

*(On omet)*

*Les biens en cause sont situés dans un périmètre de reconnaissance économique pour les parcelles suivantes : (on omet)*

*(On omet)*

*Pour information, depuis le 30/01/2023 (AGW du 8 décembre 2022), la mise à disposition à titre onéreux, même à titre occasionnel, d'une ou de plusieurs pièces existantes à titre d'hébergement touristique est une modification de destination de tout ou partie d'un bien et est dès lors soumise à une demande de permis d'urbanisme conformément aux articles D.IV.4 alinéa 1er, 7° et R.IV.4-1 (Modification de la destination de tout ou partie d'un bien). Toutefois la mise à disposition de moins de six chambres occupées à titre d'hébergement touristique chez l'habitant n'est pas soumise à permis;*

### **Observations**

*A titre de renseignements, le Collège Communal fait part des observations suivantes :*

*- La Commune est entrée en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en date du 09/12/2005;*

*- Nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 1er janvier 2017, une taxe de 4.000€ par absence d'emplacements de parcage est entrée en vigueur. (Pour une lecture exhaustive le texte est consultable sur notre site internet ([www.sprimont.be](http://www.sprimont.be)), sous l'onglet « Commune » choisissez la rubrique « Règlements et taxes » puis « Taxes » );*

*- En ce qui concerne les exonérations de permis d'urbanisme, nous vous invitons à consulter l'art. R.IV.1-1 du Code de Développement Territorial ;*

*- En ce qui concerne les constructions présentes sur le(s) bien(s), aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis d'urbanisme en bonne et due forme. Nous vous invitons à prendre connaissance des articles D.VII.1 et D.VII.1er bis du Code de Développement Territorial sur la dépénalisation et l'amnistie des infractions urbanistiques. Nous attirons votre attention sur le fait qu'il n'appartient pas à la commune d'attester de l'amnistie d'une infraction urbanistique ;*

- *Le(s) bien(s) pourrait(-ent) être grevé(s) d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (TECTEO, SWDE, ...);*

- *Conformément à l'Art. D.IV.54 du CoDT et au décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, nous vous informons que le Collège communal peut subordonner un permis d'urbanisme ou d'urbanisation à des charges d'urbanisme et notamment à une cession d'emprise à titre gratuit formalisée par acte authentique devant notaire, après approbation du Conseil Communal. Dans ce cas, l'ensemble des coûts et la mise en œuvre des charges d'urbanisme seront à charge du demandeur en permis ;*

*Le Guide Communal d'Urbanisme (G.C.U) et le Schéma de Développement Communal (S.D.C) sont consultables sur le site internet de la Commune ([www.sprimont.be](http://www.sprimont.be)), sous l'onglet « Commune » Choisissez la rubrique « Services Communaux » puis « Urbanisme ».*

*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 pas modifiée ».*

Les requérants déclarent qu'à leur connaissance les renseignements ci-dessus, communiqués par la Commune, sont exacts **à l'exception** de qui est écrit au point 12° ainsi qu'à la référence qui est faite à une éventuelle déclaration de classe 3. Interrogés à ce sujet par le Notaire soussigné, les services de l'urbanisme de la Commune de Sprimont ont déclaré par courriel daté du 15 février 2024 ce qui suit : « *Je vous confirme effectivement que la parcelle 100Y2 **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* ». Par ailleurs, « *après vérification auprès du service environnement, l'objet de la déclaration de classe 3 ne se situe pas sur la parcelle cadastrale 100Y2 mais sur le domaine public (lequel ne possède pas de référence cadastrale)* ».

Les requérants déclarent en outre que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir, de construction groupée ou d'urbanisme délivré postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine valable.

Les requérants déclarent encore :

- qu'à leur connaissance le bien vendu n'est concerné par des mesures urbanistiques ou environnementales particulières (telles qu'inscription sur une liste de sauvegarde, procédure de classement, zone de protection urbanistique, Natura 2000, plan d'expropriation ou site d'activité économique à rénover, zone de risque naturel ou zone vulnérable établie autour d'établissements présentant un risque d'accident majeur SEVESO) hormis ce qui est précisé ci-avant.

- qu'à leur connaissance, les constructions qui auraient été érigées ou modifications qui auraient été apportées au bien vendu l'ont été dans le respect des lois et règlements en vigueur.

- qu'aucune infraction urbanistique ne leur a été notifiée ou communiquée, même verbalement,

- qu'à leur connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées d'elle - le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'elle a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, elle déclare qu'elle ne dispose pas d'autres informations.

Il est ici précisé que :

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

- 10 ans après leur achèvement, les actes et travaux réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité pour autant que les conditions cumulatives visées à l'article D.VII.1/1 §1<sup>er</sup> du CoDT soient réunies (infractions mineures/non fondamentales)

- 20 ans après leur achèvement, les actes et travaux, autres que ceux visés au paragraphe 1<sup>er</sup>, réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité en vertu de l'article D.VII.1/1 §2 du CoDT (infractions ordinaires/fondamentales).

Cette présomption irréfragable de conformité ne s'applique toutefois pas si les actes et travaux entrent dans une des 6 catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice en vertu de l'article D.VII.1/1 §3 du CoDT (infractions majeures)

#### Informations générales :

Conformément à la loi, les Notaires soussignés informent les amateurs de ce que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D. IV.4 du Code wallon du développement Territorial, 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.

L'adjudicataire sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur. Il sera également sans recours contre la partie venderesse pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'aménagement du territoire d'urbanisme et du patrimoine, la partie acquéreur étant réputée avoir pris toutes informations à ce sujet.

#### **Viabilisation du terrain – frais**

La viabilisation consiste, à travers un mécanisme de mutualisation des coûts, quel que puisse être le type de travaux d'équipement à réaliser ou non, à permettre au gestionnaire de réseau distribution d'attester qu'un terrain peut être raccordé au réseau de distribution électricité, d'eau et/ou gaz. Ils ne concernent donc pas les frais de raccordement individuels.

En cas de viabilisation d'un terrain à bâtir, certaines intercommunales de distribution d'électricité et d'eau imposent désormais une participation financière à l'infrastructure-réseau à établir ou à aménager, mais également lorsque l'infrastructure est existante.

Il en va de même pour le réseau d'éclairage public communal si un aménagement est requis.

Par terrain à viabiliser, ces intercommunales entendent en effet tout terrain, qu'il soit ou non visé par un permis d'urbanisation ou un permis d'urbanisme de constructions groupées au sens de la législation wallonne et notamment le morcellement d'une surface déterminée en parcelles ou un terrain servant aux constructions / habitats groupés.

Il s'agit tant des terrains situés le long de voiries existantes que des terrains qui nécessitent l'ouverture de nouvelles voiries qui seront, le cas échéant, reprises ultérieurement par la commune.

En d'autres termes, sont également visées les parcelles non comprises dans permis d'urbanisation ou un permis d'urbanisme de constructions groupées.

Ces frais se fondent sur le « Règlement pour l'équipement en électricité de terrains à viabiliser » pris en application de l'article 95 du Règlement technique de distribution d'électricité (AGW du 3 mars 2011) et peuvent être réclamés par les intercommunales de distribution à l'acquéreur du bien à l'occasion de sa demande de raccordement.

L'attention des parties est dès lors attirée sur le fait que de tels frais peuvent leur être réclamés en cas de demande de raccordement, même si ces terrains se situent le long d'une voirie équipée.

Les acquéreurs reconnaissent en avoir été informés antérieurement aux présentes et déclarent en faire leur affaire personnelle et déchargent les vendeurs de toute responsabilité à cet égard.

#### - **Division - Lotissement**

La partie venderesse déclare que le bien ci-dessus désigné provient de la division d'un bien plus grand, sans que cette division n'ait fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation.

En conséquence, le notaire instrumentant a communiqué dans le délai légal au Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Sprimont et au fonctionnaire-délégué de l'administration de l'urbanisme et l'aménagement du territoire à Liège, le plan de division de l'ensemble dont fait partie la parcelle ci-dessus désignée ainsi que l'attestation précisant la nature du présent acte et la destination de la parcelle, savoir :

#### **« NATURE DE L'OPERATION PROJETEE**

*vente*

#### **DESTINATION PROJETEE**

*Le « lot A », prédécrit, est destiné à être bâti (construction d'une habitation sous réserve de l'obtention d'un permis d'urbanisme) ;*

*Le « lot B », prédécrit, est conservé par le propriétaire et sera destiné à conserver sa destination actuelle, à savoir une affectation de pâture ; »*

1. Le Collège des Bourgmestre et Échevins en sa lettre du 20 août 2024, nous a fait savoir ce qui suit : « *En application de l'Art. D.IV.102 du CoDT et suite à votre courrier du 07/08/2024, nous notifiant la division de biens sis Campagne de la Clef Chêne, cadastrés 1<sup>e</sup> division, section C n°100Y2, nous portons à votre*

connaissance que nous n'avons pas d'objection à formuler quant à la division proposée ».

2. Le fonctionnaire-délégué en son courriel du 26 août 2024, nous a fait savoir ce qui suit :

*« En exécution de l'article D.IV.102 du CoDT et comme suite à votre lettre du 7 août 2024 dont j'accuse réception, je vous informe que je n'ai pas d'objection ni de remarque particulière à formuler à propos de la division projetée.*

*A titre d'information, je vous signale que le bien en cause est repris en zone d'Habitat à caractère rural ainsi qu'en zone agricole au plan de secteur de HUY-WAREMME adopté par Arrêté royal du 20/11/1981 (établissement du plan de secteur) entré en vigueur le 22/10/1982.*

*Par ailleurs, la commune de Sprimont s'est dotée d'un Guide Communal d'Urbanisme ainsi que d'un Schéma de développement communal.*

*Au GCU, le bien est en zone 1/4 et au SDC en Zone résidentielle.*

*Il sera dès lors nécessaire de consulter ces documents afin de prendre connaissance des prescriptions qui s'appliqueront au futur projet de construction.*

*Il y aura lieu de prendre en considération ces éléments de repérage pour toute intervention future sur les parcelles concernées.*

*Le lot ainsi créé étant destiné à l'habitation, il est important de rappeler qu'une division ne vaut nullement permis et qu'aucune garantie quant à l'obtention de celui-ci ne peut être apportée à ce stade de la procédure, que l'opportunité d'urbaniser les parcelles concernées sera appréciée lors de l'introduction de ladite demande.*

*Je vous rappelle le caractère indicatif du présent avis ».*

#### - Environnement

##### Assainissement des sols pollués

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

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 25 septembre 2024, 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 ».*

###### **B. Déclaration de non-titularité des obligations**

Le requérant 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, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

###### **C. Information circonstanciée**

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

#### Citerne à mazout

Informée par le Notaire instrumentant de la teneur de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, les requérants déclarent que le bien vendu ne dispose pas d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres.

#### Permis d'environnement – Déclaration de classe 3

Les requérants déclarent que le bien vendu ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ou de déclaration de classe 3, de telle sorte que l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement ne trouve pas à s'appliquer.

#### CertIBEau

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'adjudicataire déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

#### **- Sécurité du bâtiment**

##### Zones inondables

En application de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le requérant déclare, et le Notaire instrumentant confirme au vu des renseignements fournis par l'administration communale concernée, que le bien est situé en zone d'aléa d'inondation faible au plan d'aléas d'inondation par ruissellement.

##### Installation électrique

Pas d'application.

##### Dossier d'intervention ultérieure

Le Notaire instrumentant informe les amateurs du contenu de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, qui en substance et entre autres impose la désignation d'un coordinateur de sécurité dès le moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier et impose que le « maître d'ouvrage » propriétaire, locataire ou autre fasse réaliser ou réalise personnellement un dossier d'intervention ultérieure (DIU) c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matières de sécurités et de santé.

La partie venderesse déclare ne pas avoir effectué dans le bien vendu des travaux rentrant dans le champ d'application de cette législation, de telle sorte qu'il n'y a pas lieu de remettre de dossier d'intervention ultérieure.

##### Panneaux photovoltaïques

Néant.

Panneaux publicitaires

Néant.

- Logement

Certificat de performance énergétique

Pas d'application.

Détecteurs d'incendie

Pas d'application.

**Situation hypothécaire**

Le bien est vendu 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.

**Abonnements eau, gaz, électricité**

Néant.

**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.

**Frais**

L'adjudicataire supportera les frais de plan, de mesurage et de bornage qui s'élèvent à mille neuf cent vingt euros (1.920,00 €), hors taxe sur la valeur ajoutée.

**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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

## **Enchères**

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

Le Notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

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

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée 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 supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

#### Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

#### **Conséquences d'une enchère**

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du Notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les cinq 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 dix 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 vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également 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 adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

#### **Porte-fort**

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

#### **Déclaration de command**

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

#### **Caution**

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du Notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais soit payée à l'étude comme garantie préalable à la signature du procès-verbal d'adjudication.

#### **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 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 cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours

après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### **Intérêts de retard**

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

### **Sanctions**

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

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

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

*Résolution de la vente :*

La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, 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 consignand 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 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 : la personne ou les personnes qui requier(en)t de vendre et qui met(tent) le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le Notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne

peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be 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**

*On omet.*

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.

Si ce prix minimum n'est pas atteint, le requérant a le droit, soit de retirer le bien de la vente, soit d'autoriser le Notaire à adjuger le bien à un prix plus bas (cette autorisation peut être donnée par e-mail), conformément à ce qui est stipulé à l'article 13 des conditions générales de vente dont question ci-avant.

### **Droit d'écriture**

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

### **DONT PROCES-VERBAL,**

Passé à Chênée-Liège, en l'Etude du Notaire soussigné, date que dessus.

Les requérantes nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte suite à son envoi par le Notaire détenteur dans un délai qui lui a été suffisant pour l'examiner utilement. Par conséquent, elles marquent leur accord sur une lecture partielle du présent acte conformément aux dispositions légales en la matière.

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