

000958
CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR
BIDDIT.BE
CAHIER DES CHARGES COMPLEMENTAIRE

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le douze février

Nous soussignée, Maître Ariane DENIS, notaire à la résidence de Liège (2ème Canton), procédons à l'établissement du cahier des charges complémentaire relatif aux conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous,

A LA REQUETE

On omet.

A. EXPOSE PREALABLE

On omet.

B. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Maître Ariane DENIS, notaire

Rue Bassenge 47

4000 Liège

Description des biens

LOT 1. VILLE DE HERSTAL, deuxième division

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue de Hermée numéro 26, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section B, numéro 0111E2P0000, d'une superficie d'un are septante centiares (1 a 70 ca).

Revenu cadastral non indexé : neuf cent cinquante-quatre euros (954,00 €).

LOT 2. VILLE DE MALMEDY, première division

1) Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Derrière la Vaulx numéro 50, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section C, numéro 0323P0000, d'une superficie de un are quatorze centiares (1 a 14 ca).

Revenu cadastral non indexé : quatre cent nonante euros (490,00 €).

2) Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Derrière la Vaulx numéro 52, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section C, numéro 0324P0000, d'une superficie de quatre-vingt-huit centiares (88 ca).

Revenu cadastral non indexé : quatre cent quarante et un euros (441,00 €).

Remarque : les deux maisons d'habitation forment une seule entité.

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

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

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

Origine de propriété

On omet.

Mise à prix

Pour le lot 1 : la mise à prix s'élève à cent cinquante mille euros (150.000.-€).

Pour le lot 2 : la mise à prix s'élève à deux cent cinquante mille euros (250.000.-€).

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

Lot 1 :

Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 21 mars 2024 à 10 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi 29 mars 2024 à 10 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.

Lot 2 :

Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 21 mars 2024 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi 29 mars 2024 à 11 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Lot 1 : Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le vendredi 5 avril 2024 à 16 heures.

Lot 2 : Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le vendredi 5 avril 2024 à 17 heures.

Visites

Herstal

Samedi 2 mars 2024 de 10 à 12 h (sur rendez-vous)

Jeudi 7 mars 2024 de 17 à 19 h (sur rendez-vous)

Samedi 9 mars 2024 de 10 à 12 h (sur rendez-vous)

Jeudi 14 mars 2024 de 17 à 19 h (sur rendez-vous)

Samedi 16 mars 2024 de 10 à 12 h (sur rendez-vous)

Jeudi 21 mars 2024 de 17 à 19 h (sur rendez-vous)

Samedi 23 mars 2024 de 10 à 12 h (sur rendez-vous)

Jeudi 28 mars 2024 de 16 à 18 h (sur rendez-vous).

Malmedy

Samedi 2 mars 2024 de 10 à 12 h (sur rendez-vous)

Jeudi 7 mars 2024 de 17 à 19 h (sur rendez-vous)

Samedi 9 mars 2024 de 10 à 12 h (sur rendez-vous)

Jeudi 14 mars 2024 de 17 à 19 h (sur rendez-vous)

Samedi 16 mars 2024 de 10 à 12 h (sur rendez-vous)

Jeudi 21 mars 2024 de 17 à 19 h (sur rendez-vous)

Samedi 23 mars 2024 de 10 à 12 h (sur rendez-vous)

Jeudi 28 mars 2024 de 16 à 18 h (sur rendez-vous).

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

Publicité

La publicité sera réalisée par le biais de la plateforme en ligne (I.P.L.) à laquelle les notaires ont accès pour l'enregistrement de la vente en ligne. Des panneaux biddit.be seront apposés sur les biens à vendre.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien sis à Herstal est libre d'occupation.

Les biens sis à Malmedy, rue Derrière la Vaulx, 50-52 sont loués :

- Appartement 1 au numéro 52 : situé aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : bail d'appartement affecté à la résidence principal non meublé – ayant pris cours le 1^{er} avril 2023 – loyer de base : 500,00 €/mois

- Appartement 2 au numéro 52 : situé aux 1^{er} et 2^{ème} étages : bail d'appartement affecté à la résidence principal non meublé – durée : 1 an ayant pris cours le 1^{er} octobre 2020 – loyer de base : 495,00 €/mois

- Appartement 3 au numéro 50 situé sis au rez-de-chaussée : bail d'appartement affecté à la résidence principal non meublé – durée : 1 an ayant pris cours le 15 novembre 2017 – loyer de base : 550,00 €/mois
- Appartement 4 au numéro 50 situé sis au 1^{er} étage : bail d'appartement affecté à la résidence principal non meublé – durée : 1 an ayant pris cours le 24 janvier 2020 – loyer de base : 460,00 €/mois
- Appartement 5 au numéro 50 situé au 2^{ème} étage : bail d'appartement affecté à la résidence principal non meublé – durée : 1 an ayant pris cours le 1^{er} mars 2022 – loyer de base : 500,00 €/mois
- Appartement 6 aux numéro 50 et 52 situé au 3^{ème} étage : bail d'appartement affecté à la résidence principal non meublé – durée : 1 an ayant pris cours le 1^{er} août 2018 – loyer de base : 470,00 €/mois

En cas d'occupation personnelle par le débiteur saisi, lui et les membres de sa famille ainsi que le(s) occupant(s) éventuel(s) devront délaisser les immeubles et les mettre à la libre disposition de l'adjudicataire à peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique, après l'expiration du délai prévu à l'article 1622 alinéa 3 du Code judiciaire ou lorsque le jugement rendu sur la demande en nullité de l'adjudication ne sera plus susceptible d'appel et en cas d'appel de ce jugement, à dater de la signification de l'arrêt rendu.

Le ou les adjudicataire(s) aura/auront la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Droit de préemption – Droit de préférence

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, **avec ses encombrants éventuels**, 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.

L'acquéreur devra faire son affaire personnelle de l'évacuation des encombrants.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

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

Les titres de propriété ne contiennent pas de conditions spéciales.

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

Actions en garantie

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

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Dispositions administratives

- Prescriptions urbanistiques

Généralités

L'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

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

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

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

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

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

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

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

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

Informations

Herstal

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le saisi communique sur la base de lettres adressées par la Ville d'Herstal, les 12 janvier 2023 et le 26 décembre 2023, dont l'acquéreur a pu prendre connaissance sur le site BIDDIT, les informations suivantes :

- le bien se trouve **en zone d'habitat** au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 (+ prescriptions applicables pour le bien reprises aux articles D.II.24 et suivants du Code selon la zone concernée) ;

- le bien est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

- le bien est situé **en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation** au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 28 novembre 2013, entré en vigueur en

date du 20 avril 2014 et devenu schéma de développement communal suite à l'entrée en vigueur du Code ;

- le bien n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- le bien n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du Code ;
- le bien n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du Code ;
- le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du Code ;
- le bien n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain visés respectivement aux articles D.V.7, D.V.9 ou D.V.12 du Code ;
- le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
- le bien n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;
- le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ;
- le bien n'est pas 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 ;
- le bien 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 ;
- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur ;
- le bien n'est pas exposé à un risque naturel majeur ;
- le bien n'est pas exposé à une contrainte géotechnique majeure : la parcelle a une présence potentielle d'anciens puits de mines ;
- le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;
- le bien ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique ;
- le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- 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 abrogé et remplacé par le décret sol du 1^{er} mars 2018 sont les suivantes : le bien n'est pas repris à l'inventaire ;
- la parcelle est située à moins de 250 mètres d'une canalisation Fluxys ;
- la parcelle est située à moins de 50 mètres d'un cours d'eau non navigable non classé ;
- le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;
- le bien en cause a fait l'objet du permis d'urbanisme suivant : permis d'urbanisme n°285/1979 relatif à la construction d'une habitation, délivré le 10 janvier 1980 à Monsieur et Madame ... ;
- le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme numéro 2 datant de moins de 2 ans ;

- le bien en cause a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme numéro 1 datant de moins de deux ans : - Certificat d'urbanisme 1 n°N202201039 délivré le 12 janvier 2023 au notaire DENIS ;

- dans son courrier précité du 12 janvier 2023, la Ville stipule ce qui suit :

«Selon les informations en notre possession le ou les cédants ont réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1°, 2° ou 7°.

Aucun permis d'urbanisme n'a été retrouvé pour la construction d'une piscine.

Dès lors, un maximum d'informations en votre possession (plans, photos,...) est à nous fournir au plus vite afin de voir le caractère régularisable des infractions.

Néanmoins, le décret modificatif du CoDT du 16 novembre 2017 prévoit une présomption irréfragable de conformité de certains actes et travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998, et pour autant que les travaux réalisés répondent (sic) aux deux conditions suivantes :

- **D'une part, qu'ils n'aient pas fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles de droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme datés d'avant le 1^{er} juin 2017 ;**

- *D'autre part, qu'ils ne figurent pas dans la liste « d'exclusion » reprise au sein du nouvel article D.VII.1bis.*

Les travaux infractionnels pourraient se prévaloir de la présomption de conformité visée à l'article D.VII.1er bis, al.1^{er}, du CoDT pour autant qu'ils répondent aux conditions ci-avant.

Le propriétaire reste responsable de ses déclarations, vu que les éléments de preuve ne sont pas définis par la loi. Ils sont laissés à l'appréciation de celui qui les accepte. » ;

- dans son courrier précité du 26 décembre 2023, la Ville stipule ce qui suit :

« Selon les informations en notre possession le ou les cédants ont réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1^o, 2) ou 7^o.

Aucun permis d'urbanisme n'a été retrouvé pour le balcon/petite terrasse et escalier extérieur à l'arrière de l'habitation.

Dès lors, un maximum d'informations en votre possession (plans, photos, ...) est à nous fournir au plus vite afin de voir le caractère régularisable des infractions.

Néanmoins, le décret modificatif du CoDT du 16 novembre 2017 prévoit une présomption irréfragable de conformité de certains actes et travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998, et pour autant que les travaux réalisés répondent (sic) aux deux conditions suivantes :

- *D'une part, qu'ils n'aient pas fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles de droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme datés d'avant le 1^{er} juin 2017 ;*
- *D'autre part, qu'ils ne figurent pas dans la liste « d'exclusion » reprise au sein du nouvel article D.VII.1bis.*

Les travaux infractionnels pourraient se prévaloir de la présomption de conformité visée à l'article D.VII.1er bis, al.1^{er}, du CoDT pour autant qu'ils répondent aux conditions ci-avant.

Le propriétaire reste responsable de ses déclarations, vu que les éléments de preuve ne sont pas définis par la loi. Ils sont laissés à l'appréciation de celui qui les accepte. ».

→ le Notaire instrumentant a communiqué les informations demandées (photo de la piscine) à la Ville d'Herstal par mail daté du 20 février 2023 – celle-ci n'a pas répondu à ce jour quant à la régularité ou non de la piscine mentionnée ;

→ suite au courrier du 26 décembre 2023, le Notaire instrumentant a reçu les déclarations suivantes :

- 9 janvier 2024 – Service Urbanisme de la Ville d'Herstal :
*« Concernant la piscine (et le jacuzzi) autoportante ou hors sol :
Article R.IV.1-1, H1 du CodT – ces installations sont exonérées de permis aux conditions suivantes :
Situation : dans les espaces de cours et jardins, **non visible depuis la voirie.**
Implantation : à **1,00 m au moins des limites mitoyennes.**
Hors sol ou autoportante.
Le CUI de décembre mentionne le balcon à l'arrière et l'escalier extérieur pour lequel aucun permis n'a été retrouvé.
Un pare-vue de minimum 1.8 m (dans le respect des prescriptions du Codt) doivent être prévus entre les espaces de balcon et de terrasse et les propriétés voisines.
Nous remarquons également que la terrasse recouvre l'ensemble de la zone de cours et de jardins. Afin d'améliorer la gestion durable des eaux pluviales, il est indispensable de limiter l'imperméabilisation des sols. Il semble dès lors opportun de retrouver un espace enherbé de jardin de minimum 10 mètres de profondeur. ».*
- 22 janvier 2024 – Propriétaires du bien :
*« Concernant le balcon/petite terrasse et escalier extérieur à l'arrière de l'habitation « Rue de Hermée 26 à Herstal » :
Les travaux relatifs à la construction de ce balcon/petite terrasse, de l'escalier ainsi que la terrasse (sol au niveau du jardin) ont été effectués lors de la construction de la maison, soit en 1980. (voir photos 3,4,5 et 6 en pièces jointes).
Concernant la terrasse sur laquelle sont posés le jacuzzi et la piscine « Rue de Hermée 26 à Herstal :*

La terrasse en dur date également des années 1980, elle a été simplement rénovée depuis. La terrasse en bois (IPE) est simplement posée sur la pelouse ce qui n'entrave nullement l'écoulement des eaux. L'espace enherbé est bien présent en-dessous de la terrasse en bois et ce sur plus de 10 m. La piscine est posée sur le sol (pelouse) et la terrasse en bois a été créée (posée) sur la pelouse autour de la piscine. Chaque planche de la terrasse en bois est espacée et laisse l'eau pénétrer dans le sol sans le moindre problème. (voir photos 1 et 2 en pièces jointes). ».

- 24 janvier 2024 – Service Urbanisme de la Ville d'Herstal :

- « Je rappelle que l'infraction relevée concerne la piscine. Si le balcon et l'escalier n'ont pas fait l'objet d'un permis, les photos peuvent servir de preuves pour amnistier ces travaux si ce n'est pas déjà fait.

J'attire votre attention que la mise en peinture (noire) des murs mitoyens sont soumis à permis d'urbanisme sans le concours d'un architecte et à l'accord des voisins concernés.

Si le jacuzzi et la piscine sont à moins d'un mètre de la limite de propriété ils sont soumis à permis d'urbanisme sans le concours d'un architecte.

Nous sommes sensibilisés à la gestion durable des eaux de pluie vu les problèmes d'inondation de plus en plus fréquent. Sous une terrasse en bois, l'herbe ne pousse pas, c'est de la terre battue, et ça n'absorbe pas l'eau.

Nous maintenons qu'il faut retrouver un espace de cour et jardin enherbé et planté. »

- le bien est situé le long d'une voirie dont le plan d'alignement a été approuvé par arrêté royal du 23 juin 1976 ;
- le bien est actuellement raccordable à l'égout ;
- le bien est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :
 - sur les bâtisses, relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
 - relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;
 - relatif à l'isolation thermique et ventilation des bâtiments.

Malmedy

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le saisi communique sur la base de lettres adressées par la Ville de Malmedy, les 31 janvier 2023 et 5 janvier 2024, dont l'acquéreur a pu prendre connaissance sur le site BIDDIT, les informations suivantes :

- les biens sont situés **en zone d'habitat** au plan de secteur de Malmedy-Saint-Vith adopté par A.R. du 19 novembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- les biens sont situés **en zone d'Aire 1 (aire du centre-ville)** dans la Charte urbanistique de la Ville de Malmedy approuvée le 13 avril 2012 ;
- les parcelles sont situées en GRU : accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les parcelles sont situées en GRU : enseignes et dispositifs de publicité ;
- les parcelles sont concernées par la carte archéologique ;
- les biens sont situés sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique (anciennement périmètre du centre ancien protégé du centre-ville) ; les prescriptions de l'A.R. du 13 décembre 1976 y sont d'application ;
- les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
- les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
- les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- les biens sont actuellement raccordés ou raccordables à l'égout ;
- les biens sont repris dans le périmètre d'un site d'une revitalisation urbaine : Pont Neuf ;
- le bien (324) est repris dans l'inventaire du patrimoine immobilier culturel de Belgique ;
- les biens ne sont pas concernés par le décret du Ministère de la Région Wallonne concernant les arbres et haies remarquables ;

- les biens ne sont pas classés ni situés dans une zone de protection d'un immeuble classé. Ils ne sont pas repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrits à l'atlas des sites archéologiques ;
- les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- les biens ne sont pas situés à proximité (- 100m) d'un site Natura 2000 ;
- les biens ne sont pas situés dans une zone à risque d'aléa (faible-moyen-élevé) au vu de la carte de l'aléa d'inondation par ruissellement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de l'Amblève adoptée par le Gouvernement wallon le 3 mai 2007.

→le Notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que les deux immeubles réunis en un immeuble de rapport sont repris au cadastrale comme deux maisons d'habitation. Aucune garantie ne peut être donnée par le notaire instrumentant quant à la régularité ou non de la situation urbanistique du bien et aucune situation infractionnelle n'a été relevée par la Ville de Malmédy quant au nombre de logement dans les biens vendus.

La ville de Malmédy a transmis un listing relatif au nombre d'occupants dans les biens entre 1961 et 1994, dont il semble apparaître qu'il existe dans les biens plusieurs logements depuis avant 1994.

Le Notaire instrumentant rappelle :

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme
- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CODT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu,
- qu'il résulte notamment de cet article que le permis d'urbanisme est requis pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations en ce compris les transformations ayant pour effet de créer un nouveau logement dans une construction existante (par transformer on entend les travaux portant atteinte aux structures portantes ou impliquant une modification au volume construit ou à l'aspect architectural des bâtiments), les travaux d'entretien ou de conservation portant sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé en vertu des règles de protection relatives aux monuments et aux sites lorsqu'ils modifient l'aspect extérieur ou intérieur, les matériaux ou les caractéristiques qui ont justifié les mesures de protection. Il en est de même pour le placement d'installations fixes destinées ou non à l'habitation, l'usage habituel d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets, ou bien pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles comme roulottes, caravanes, véhicules, désaffectés et tentes, le placement d'enseignes ou de dispositif de publicité, l'abattage ou la plantation ou la replantation de certains arbres ou haies, le boisement ou le déboisement, le défrichage, la modification sensible du relief du sol, ainsi que l'accomplissement de certains autres actes ou travaux non explicitement repris ci-avant et sous réserve des exceptions prévues par la loi ou en vertu de la loi, tels les actes et travaux dits « *de minime importance* ».

Zones inondables

Le Notaire attire l'attention sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances. Les parties intéressées peuvent consulter la cartographie des zones inondables sur le site WalOnMap.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

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

Code wallon de l'habitation durable

Le Notaire instrumentant attire l'attention sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'in-habitabilité du logement concerné.

L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis.

Division - Lotissement

Pas d'application.

- **Environnement – gestion des sols pollués**

Permis d'environnement

Le notaire instrumentant déclare qu'à sa connaissance le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Etat du sol : information disponible - titularité

A. *Information disponible*

Herstal

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 14 décembre 2023 numéro 10605636 énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Malmedy

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 14 décembre 2023 numéro 10605642 énoncent ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le Notaire instrumentant déclare que, par le présent cahier des charges, il a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

B. *Déclaration de destination non contractualisée*

L'adjudicataire sera interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien lors de l'adjudication du bien.

C. *Information circonstanciée*

Le propriétaire n'étant pas présent, il ne peut déclarer qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Les immeubles situés à Malmedy contiennent 2 citernes à mazout : une d'une capacité de 2.000 litres, l'autre d'une capacité de 5.000 litres. Cette dernière doit être remise en conformité et devra faire l'objet d'une déclaration d'environnement.

Certificat de performance énergétique

Herstal

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20220909020990 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur Christian COUNHAYE à 4845 Jalhay, Bois de Mariomont, 63 le 9 septembre 2022.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : **B** ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 16.373 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 101.

Malmedy – rue Derrière la Vaulx 52

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels (données administratives) portant le numéro de certificat CU 20220318005060 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur Beyazit BILGIC à 4860 Pepinster-Wegnez, rue des Anneuses, 49 le 18 mars 2022.

- *N° 52 boîte 1* : Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20220318010853 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur Beyazit BILGIC à 4860 Pepinster-Wegnez, rue des Anneuses, 49 le 18 mars 2022.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : **D** ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 20.609 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 265.

- *N° 52 boîte 2* : Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20220318010097 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur Beyazit BILGIC à 4860 Pepinster-Wegnez, rue des Anneuses, 49 le 18 mars 2022.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : **B** ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 10.246 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 129.

Malmedy – rue Derrière la Vaulx 50

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels (données administratives) portant le numéro de certificat CU 20220318004514 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur Beyazit BILGIC à 4860 Pepinster-Wegnez, rue des Anneuses, 49 le 18 mars 2022.

- *N° 50 boîte 3* : Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20220318008271 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur Beyazit BILGIC à 4860 Pepinster-Wegnez, rue des Anneuses, 49 le 18 mars 2022.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : **D** ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 25.908 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 313.

- *N° 50 boîte 4* : Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20220318007924 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur Beyazit BILGIC à 4860 Pepinster-Wegnez, rue des Anneuses, 49 le 18 mars 2022.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : **C** ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 19.848 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 240.

- *N° 50 boîte 5* : Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20220318007627 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur Beyazit BILGIC à 4860 Pepinster-Wegnez, rue des Anneuses, 49 le 18 mars 2022.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : **E** ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 30.188 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 364.

- *N° 50 boîte 6* : Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20220318009353 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur Beyazit BILGIC à 4860 Pepinster-Wegnez, rue des Anneuses, 49 le 18 mars 2022.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : **G** ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 52.176 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 631.

Panneaux photovoltaïques

L'immeuble sis à Herstal bénéficie d'une installation de panneaux photovoltaïques.

Primes

L'adjudicataire sera informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Autres polices administratives

Dossier d'intervention ultérieure

Le Notaire instrumentant attire l'attention des adjudicataires sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un imposant notamment à propos du bien vendu, 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.

Le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

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

Contrôle de l'installation électrique

Le Notaire instrumentant déclare que les objets de la présente vente sont des unités d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation.

Herstal

Par procès-verbal daté du 7 mars 2023 dressé par Electrotest, il a été constaté que l'installation **satisfait** aux prescriptions du règlement. Un exemplaire de ce procès-verbal sera remis à l'acquéreur au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication. Ce certificat est valide pour une durée de 25 ans à compter de sa date.

Malmedy

- N° 52 boîte 1 : Par procès-verbal du 24 février 2023 dressé par CERTINERGIE il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Livre 1. Au terme d'un délai de douze mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.
- N° 52 boîte 2 : Par procès-verbal daté du 17 mars 2014 dressé par Vincotte, il a été constaté que l'installation **satisfait** aux prescriptions du règlement. Un exemplaire de ce procès-verbal sera remis à l'acquéreur au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication. Ce certificat est valide pour une durée de 25 ans à compter de sa date.
- N° 50 boîte 3 : Par procès-verbal du 24 février 2023 dressé par CERTINERGIE il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Livre 1. Au terme d'un délai de douze mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

- *N° 50 boîte 4* : Par procès-verbal du 24 février 2023 dressé par CERTINERGIE il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Livre 1. Au terme d'un délai de douze mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.
- *N° 50 boîte 5* : Par procès-verbal du 24 février 2023 dressé par CERTINERGIE il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Livre 1. Au terme d'un délai de douze mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.
- *N° 50 boîte 6* : Par procès-verbal daté du 2 décembre 2008 dressé par Vincotte, il a été constaté que l'installation **satisfait** aux prescriptions du règlement. Un exemplaire de ce procès-verbal sera remis à l'acquéreur au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication. Ce certificat est valide pour une durée de 25 ans à compter de sa date.

→Lorsqu'il a été constaté que l'installation ne satisfait pas aux prescriptions légales, l'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Livre 1, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Livre 1, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. Un exemplaire de ce procès-verbal sera remis à l'acquéreur au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Situation hypothécaire

On omet.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

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

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.

C. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) Si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, 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 adjudiqué. 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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 dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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 dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

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 pour cent (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 Code judiciaire, 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.

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, alinéa 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.

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 prévue 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.

D. 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.

Certificat d'identité et d'état civil

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

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Droit de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration du Notaire Ariane DENIS soussignée.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Liège (2ème Canton), à la date précitée.

Suit la signature

POUR EXPEDITION CONFORME