

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX**  
**Le douze mai**

Nous, Maître Olivier JACQUES, Notaire à la résidence de Herstal, exerçant sa fonction dans la SRL « GAUTHY & JACQUES, Notaires Associés », ayant son siège à Herstal, rue Hoyoux, 87.

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

On omet.

**Lesquels comparants ont requis le Notaire soussigné de dresser comme suit et sur leurs indications le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles sera exposé en vente publique online sur « biddit.be » le bien qui est désigné ci-dessous, et à laquelle il sera procédé par son ministère.**

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

**VILLE DE HERSTAL, sixième division, précédemment VOTTEM**

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Chaussée Brunehaut numéro 56, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section C, numéro 0231E2P0000, d'une superficie de cent nonante-sept (197) mètres carrés.

Revenu cadastral non indexé : cinq cent septante euros (570,00 €).

La désignation du bien est reprise comme suit au titre de propriété des comparants, étant l'acte reçu par Maître Gérard PREVINAIRE le 22 octobre 2012 :

« Une maison d'habitation avec jardin située chaussée Brunehaut, 56, cadastrée, section C, parcelle 231<sup>F2</sup> pour une contenance de cent nonante-sept mètres carrés (197 m<sup>2</sup>) ».

**ORIGINE DE PROPRIETE**

On omet.

**SITUATION HYPOTHECAIRE**

On omet.

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**1. Description du bien – origine de propriété**

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

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

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

## 2. Mise à prix

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

## 3. 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.

## 3bis. Condition suspensive de crédit

L'adjudication n'aura pas lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

## 4. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **7 juin 2022 à 11h00**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **15 juin 2022 à 11h00**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 5 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le créancier poursuivant, et sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du notaire le **21 juin 2022 à 14 heures**.

## 6. Visites et publicité

Les personnes intéressées sont priées de prendre contact avec l'étude pour les visites.

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

- Les dimanches de 13 heures à 15 heures ;
- Les mercredis de 16 heures à 17 heures.

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.

Une publicité de minimum 4 semaines sera réalisée par publications sur immoweb, notaire.be, biddit.be, immovlanweb.

A l'occasion de la publicité, toute personne intéressée qui en manifesterait le souhait pourra obtenir, outre copie du présent cahier des charges, notamment les documents suivants relatifs aux biens et dont question ci-après:

- les renseignements urbanistiques reçus,
- l'attestation de sol (BDES).

En cas de revente sur folle enchère, il sera fait une publicité semblable à celle prévue ci-avant.

## 7. Transfert de propriété

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

#### 8. Jouissance – occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

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

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

L'adjudicataire devra assurer, à ses frais, le déguerpissement éventuellement forcé du saisi et des occupants du bien si nécessaire.

#### 9. 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.

#### 10. 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.

#### 11. 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.

#### 12. Mitoyennetés

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

#### 13. Servitudes et autres conditions spéciales des titres

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

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

Le saisi n'étant pas présent, aucune déclaration ne peut être faite relativement aux éventuelles servitudes.

Le titre de propriété des comparants, étant l'acte reçu par Maître Gérard PREVINAIRE, alors Notaire à Vottem, en date du 22 octobre 2012, stipule notamment ce qui suit :

« *CONDITIONS SPECIALES*

*1° L'acte reçu par le Notaire Thierry De Block à Herstal, le 24 juin 1985, stipule ce qui suit :*

*1 Pour autant que de besoin, il est rappelé que l'acte de vente reçu par Maître Victor Prévinaire, Notaire à Vottem, en date du vingt-trois août mil neuf cent trente-trois, stipule textuellement ce qui suit ; Il aura la faculté d'établir ses murs et clôtures sur la limite séparative d'avec le restant du terrain de la vendeuse mais il ne pourra réclamer à cette dernière, le paiement de la mitoyenneté de ces murs et clôtures, il pourra seulement exercer son recours contre le futur acquéreur de la parcelle joignante.*

*II CLAUSE DE CESSION DE MITOYENNETE ET ACQUISITION.*

*La partie vendeuse fait remarquer à la partie acquéreur aux présentes ce qui suit : Aux termes d'un plan de cession de mitoyenneté dressé par Monsieur l'architecte THEUNISSEN, en date du vingt-quatre mars mil neuf cent trente-cinq, il apparaît que Monsieur FLAMENT-LAPORT a cédé à Monsieur VERBIEST-MARNETTE, domicilié rue Bernalmont, à Liège, la mitoyenneté du pignon NORD-OUEST de sa maison sise rue Chaussée Brunehault pour la somme de deux mille trois cent trente-huit francs soixante-neuf centimes, plan que toutes les parties ont signé ;*

*Aux termes d'un plan de cession de mitoyenneté dressé par le géomètre Juré DAMOISEAU, le dix-huit mai mil neuf cent trente-cinq, enregistré à Herstal, Actes Civils et Successions, volume 2, folio 47, case 1, un rôle, un renvoi, aux droits de cent trente-cinq francs, par le Receveur (signé) Delsupexhe, Monsieur Pierre-Joseph VERBIEST époux de Madame Joséphine MARNETTE, à Vottem, a cédé à Monsieur Louis BOELEN, époux de Joséphine-Léona DEBOLLE, la mitoyenneté du pignon OUEST de sa maison sise chaussée Brunehault, n°56, à Vottem, mitoyenneté acquise sur toute la partie teinte en rose au susdit plan du dix-huit mil neuf cent trente-cinq, les dits documents signés par toutes les parties ;*

*Aux termes d'un relevé de mitoyenneté dressé par l'Architecte Theunissen, en date du huit mai mil neuf cent cinquante-trois, enregistré le vingt juin mil neuf cent cinquante-trois, à Herstal, Actes Civils et Successions, volume 62/4, Folio 32, Case 92, un rôle sans renvoi, aux droits de quatre cent cinq francs, par le Receveur (signé) HUBERY, Monsieur VERBIEST demeurant à Vottem Chaussée Brunehault, n°56, a cédé à Monsieur BOELEN, domicilié même rue, n° 58, une partie du pignon Nord de son immeuble, moyennant le paiement de la somme de trois mille six cent quatre-vingt francs à Monsieur VERBIEST, relevé que toutes les parties ont signé.*

*1) L'acte de vente reçu par le notaire Gérard Prévinaire, à Vottem, le 26 octobre 2004, stipule notamment ce qui suit : Le vendeur a déclaré que le mur de clôture en plaques de béton qui sépare la propriété vendue de la parcelle cadastrée n° 231 P2 (n° 58 de la chaussée) n'est pas mitoyen et appartient exclusivement au propriétaire voisin, Joseph SCHUTTERS. »*

#### 14. Panneaux publicitaires – contrat de fourniture de combustible

Aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, n'existe concernant les biens.

Le vendeur n'étant pas présent, aucune garantie ne peut toutefois être donnée quant à ces informations, ni par le vendeur, ni par le notaire soussigné. Elles sont donc mentionnées à titre de simple renseignement et sous toutes réserves. Dans l'hypothèse où il en existerait, l'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur.

#### 15. 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.

#### 16. Garantie

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

L'adjudication ne transmet aux adjudicataires d'autres droits que ceux appartenant aux vendeurs.

#### 17. Dispositions administratives

##### **A. Prescriptions urbanistiques**

Le Notaire soussigné déclare, au vu des renseignements urbanistiques fournis par la Ville d'Herstal :

- que les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :

- zone d'habitat au plan de secteur de Liège ;
- que le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, sous réserve des permis mentionnés ci-après ;
- qu'aucun autre engagement ne peut être pris quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D. IV. 4 du CoDT.

- que le bien :

- n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

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

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

- n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

- est actuellement raccordable à l'égout ;
- bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Il est en outre rappelé que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis requis.

Le Notaire Olivier JACQUES, soussigné, a interrogé la Ville de Herstal quant au statut urbanistique du bien, laquelle a répondu ce qui suit en date du 14 mars 2022 :

*« 1° Certificat d'urbanisme n° 1 joint à la présente.*

*2°*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir – d'urbanisation.*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni permis unique.*

*Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;*

*Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans.*

*4° Selon les informations en notre possession le ou les cédants n'ont pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1<sup>er</sup>, 1°, 2° ou 7°.*

*Par ailleurs, le bien en cause :*

- *est situé le long d'une voirie dont le plan d'alignement a été approuvé par arrêté royal du 31/12/1909 ;*
- *est actuellement raccordable à l'égout ;*
- *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.*

*Le bien en cause :*

*1° 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).*

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

*4° est situé en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal 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,*

*5° n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation.*

*6°, a)*

*- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du Code.*  
*- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du Code.*  
*- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du Code.*  
*- 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.*

*6°, b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du code wallon du patrimoine.*

*6°, c) n'est pas classé en application de l'article 196 du code wallon du patrimoine.*

*6°, d) n'est pas situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine.*

*6°, e) est - n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte de zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine : nos services ne disposent pas de cette information.*

*7°*

*- bénéficie – ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées : nos services ne disposent pas de cette information.*

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

8°

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur,
- n'est pas exposé à un risque naturel majeur,
- est exposé à une contrainte géotechnique majeure : la parcelle a une présence potentielle d'anciens puits de mines,
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000,
- ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique,

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

9° 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<sup>er</sup> mars 2018 sont les suivantes : le bien n'est pas repris à l'inventaire. »

L'adjudicataire sera sans recours contre le saisi et contre la partie saisissante pour les limitations, tant actuelles que futures, apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, l'adjudicataire étant réputé avoir pris toutes informations à ce sujet.

### **B. Environnement – assainissement des sols pollués**

L'adjudicataire aura son attention attirée sur les dispositions du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après dénommé « Décret sols »).

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 5 février 2022, énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. »

L'adjudicataire sera informé, avant la formation du contrat de vente, du contenu de l'extrait conforme

Le notaire ne dispose pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette information. Le saisi n'étant pas présent, aucune déclaration ne peut être faite relativement à l'état du sol. Dès lors, l'adjudicataire n'exigera aucune investigation préalable.

Aucun engagement n'est pris, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol, ce que l'adjudicataire acceptera expressément. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entendra assigner au bien.

L'exonération de responsabilité au profit du vendeur dont question ci-dessus n'est pas opposable à l'administration, cette dernière restant libre de faire appel à la responsabilité du vendeur, en tant qu'auteur avéré ou présumé de la pollution ou en tant qu'exploitant.

### **C. Citernes à mazout**

Le bien ne contient pas de cuve à mazout d'une capacité supérieure ou égale à trois mille litres (3.000 l).

### **D. Dossier d'intervention ultérieure**

L'adjudicataire sera informé du contenu de l'Arrêté royal du 25 janvier 2001 qui impose que le maître de l'ouvrage, propriétaire, locataire ou autre, constitue un dossier d'intervention ultérieure, c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé, à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués au bien transmis, de manière à diminuer les risques d'accidents lors d'interventions ultérieures auxdits biens par d'autres entreprises.

Les comparants déclarent et certifient que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, aucun des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs. Aucun dossier de ce type ne sera donc remis à l'adjudicataire.

#### **E. Certificat de performance énergétique**

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien a été établi par l'expert énergétique Fabien DEVILLERS en date du 5 juillet 2012, lequel reprenant le code unique 20120705025132 et la catégorie G.

L'adjudicataire, dont l'attention est attirée sur la durée de validité de 10 ans de ce document, recevra une copie de ce certificat lors de l'adjudication.

#### **F. Installations électriques**

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 21 avril 2022 dressés par CERTIGREEN, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de dix-huit mois à compter de l'adjudication, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'adjudicataire recevra un exemplaire des procès-verbaux lors de l'adjudication.

#### 18. Situation hypothécaire

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

#### 19. Transfert des risques – assurances

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

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

#### 20. 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.

#### 21. Impôts



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

## B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

### 1. Champ d'application

Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur [biddit.be](http://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 prévalent.

### 2. Adhésion

La vente online sur [biddit.be](http://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.

### 3. Mode de la vente

L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

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.

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- e) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- f) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- g) 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.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### 4. Enchères

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.  
Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

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

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

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 de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

### **6. Système d'enchères**

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères uniques »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatisées »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le notaire.

### **7. Conséquences d'une enchère**

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.

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

- les 5 enchérisseurs 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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.

### **8. La clôture des enchères**

La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait 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.

### **9. Refus de signer le p-v d'adjudication**

#### Manquement de l'acheteur

Si l'acheteur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros), avec comme minimum la différence entre son enchère retenue et l'enchère inférieure suivante. Cette clause ne prive pas le vendeur du droit d'exiger de l'acheteur une indemnisation pour ses dommages réels.

#### Manquement du vendeur

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'acheteur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. Cette clause ne prive pas l'acheteur du droit d'exiger du vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

### **10. Mise à prix et prime**

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

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

### **11. Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire**

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.

### **12. Subrogation légale**

L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° 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.

### **13. Déguerpissement**

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.

### **14. Adjudication à un colicitant**

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

### **15. Porte-fort**

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

### **16. Déclaration de command**

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

### **17. Caution**

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.

### **18. Solidarité - indivisibilité**

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 877 du C.civ.).

### 19. Prix

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.

### 20. Frais (région de Bruxelles-capitale et région wallonne)

Les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en 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. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue ci-après pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Elle est égale à :

Pourcentage	Tranche de prix
la quote-part dans les frais est fixée à trente-quatre pour cent (34 %), avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €). en tenant compte des éléments du dossier	prix d'adjudication jusqu'y compris 30.000,00 €
vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%)	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 trente pour cent (19,30%)	prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00)
dix-huit virgule trente pour cent (18,30%)	prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00)
dix-sept virgule cinquante-cinq pour cent (17,55%)	prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00)
dix-sept pour cent (17,00%)	prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00)

seize virgule cinquante pour cent (16,50%)	prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00)
seize virgule quinze pour cent (16,15%)	prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00)
quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%)	prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00)
quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%)	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 trente-cinq pour cent (15,35%)	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 pour cent (15,00%)	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 septante-cinq pour cent (14,75%)	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 cinquante-cinq pour cent (14,55%)	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 quarante pour cent (14,40%)	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 trente pour cent (14,30%)	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 quinze pour cent (14,15%)	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 pour cent (14,00%)	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)
treize virgule nonante pour cent (13,90%)	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 septante pour cent (13,70%)	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 soixante-cinq pour cent (13,65%)	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 soixante pour cent (13,60%)	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 quarante-cinq pour cent (13,45%)	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 trente-cinq pour cent (13,35%)	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 trente pour cent (13,30%)	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 quinze pour cent (13,15%)	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 pour cent (13,00%)	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 quatre-vingt pour cent (12,80%)	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 septante-cinq pour cent (12,75%)	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 septante pour cent (12,70%)	prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00)

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné ci-avant, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

**Dans l'hypothèse où aucun candidat acquéreur n'émet d'enchère durant la période visée ci-dessus, le paiement de l'ensemble des frais liés aux opérations menées incombera alors au créancier ayant amorcé la procédure.**

### **21. Compensation**

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 des frais dus ;
- 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.

### **22. Intérêts de retard**

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.

### **23. Sanctions**

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 de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

#### 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 habilitante 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.

#### 24. Pouvoirs du mandataire

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 le conservateur des hypothèques 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.

#### 25. Avertissement

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.

#### 26. 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 la 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.

Il est toutefois précisé que s'agissant d'une vente judiciaire (dont l'adjudication ne pourra être réalisée qu'à la requête d'au moins une des parties), il y a lieu de distinguer, pour chaque disposition, si cette notion de « vendeur » s'adresse au propriétaire ou à la ou les personnes qui requier(en)t la vente, étant entendu que toute prérogative ou obligation découlant normalement de la qualité de propriétaire ou de requérant n'existera respectivement que dans le chef de celui que cette prérogative ou obligation concerne.

- **L'acheteur/l'adjudicataire** : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.

- **Le bien** : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;

- **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'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.

Cela a pour conséquence :

A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.

B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.

C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.

D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les enchérisseurs ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.

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

On omet.

## D. DISPOSITIONS DIVERSES

### ***Election de domicile***

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

A défaut d'autres dispositions dans le procès-verbal d'adjudication, le vendeur ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront censés, s'ils résident en pays étranger, avoir élu domicile en l'Etude du Notaire instrumentant.

***Certificat d'identité***

Pour autant que de besoin, le Notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu de pièces officielles requises par la loi.

***Imputation***

Toute somme payée par l'adjudicataire s'imputera d'abord sur les frais et les éventuels intérêts de retard, et ensuite seulement sur le prix.

***Droit d'écriture***

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

**DONT PROCES-VERBAL**

Fait et passé à Herstal, date que dessus.

Nous, Notaire avons signé.