

Dossier : 2021-0757/002
Annexes : 1
Enregistré à Huy
Transcrit à Huy

Gestionnaire: BL

VENTE BIDDIT

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

Le vingt-neuf mars

Nous soussignés, **Denis GREGOIRE**, notaire à la résidence de Moha, exerçant sa fonction dans la société "Etude GREGOIRE, notaires associés SRL", ayant son siège à 4520 Moha, Rue de Bas-Oha 252a.

A LA REQUETE DE

Ci-après dénommée « **LE REQUERANT** »

Avons procédé à l'établissement du cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, Notaire, à la **VENTE PUBLIQUE DÉMATÉRIALISÉE (online) sur biddit.be** des biens ci-dessous décrits.

EXPOSE PREALABLE

Le présent cahier des charges a été précédé :

.....
Enr :
Hon :
(... /...)
Ecr :
Ann :
Hyp.....

CONDITIONS DE VENTE

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Organisation de la vente : visites - contact – condition suspensive
- B. Conditions spéciales de la vente : désignation – occupation, etc. ...
- C. Situation administrative du bien
- D. Conditions générales de la vente : délai – frais – sanction, etc. ...
- E. Définitions
- F. Le(s) procuration(s).
- G. Dispositions finales

A. ORGANISATION DE LA VENTE

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **jeudi 05 mai 2022 à 13 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **vendredi 13 mai 2022 à 13 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

Mise à prix

La mise à prix est fixée à deux cent mille euros (**200.000,00 €**).

Concernant la prime du premier offrant, il est renvoyé à l'article 15 des conditions générales de la vente.

Enchère minimum – Pas d'enchères

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.

Signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné **le vendredi 20 mai 2022 à 11.30 heures**.

Coordonnées de l'étude

Etude GREGOIRE, Notaires associés, à Moha, rue de Bas-Oha, 252/A – 085/21.22.23 –denis.gregoire@belnot.be – coordonnées du gestionnaire : berenice.loutschcolpe.214785@belnot.be

Visites

Les visites seront organisées à partir du 13 avril 2022 après prise de rendez-vous avec un délégué de l'étude dont les coordonnées seront communiquées aux amateurs par l'étude.

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 préalable à la vente sera faite :

- sur les sites internet tels que
 - o www.biddit.be
 - o www.immoweb.be
 - o www.notaire.be

- par l'apposition d'une affiche sur le bien et dans l'étude.

et ce pendant 4 semaines précédant la fin des enchères conformément aux usages en pareille matière.

Condition suspensive d'obtention d'un financement

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

Les enchérisseurs doivent s'être préalablement renseignés quant à leur capacité financière. Le notaire est autorisé, en cours d'enchères, à demander aux enchérisseurs de lui fournir une attestation d'un organisme financier justifiant la capacité financière eu égard aux enchères effectuées. A défaut de pouvoir présenter une telle attestation, le notaire pourra refuser les enchères de l'enchérisseur concerné.

B. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER VENDU

COMMUNE DE MARCHIN, première division

*Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, ensemble sis Thier Monty numéro 8/B et en lieu-dit «Sur la Bruyère» cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section **B**, numéros **0514E6P0000** et **0514P4P0001**, d'une superficie totale de sept ares nonante-cinq centiares (**7 a 95 ca**).*

Revenu cadastral non indexé : sept cent quatre-vingt-trois euros (783,00 €).

Ci-après dénommée « **le bien** » et/ou « **les biens** »

Le dernier titre transcrit dont question ci-après reprend le bien comme suit :

« Commune de MARCHIN — Première Division

(Anciennement Marchin)

Article 6622 de la matrice cadastrale

Une parcelle de terrain sise en lieudit "Sur la Bruyère", à front de la rue Thier Monty (où elle présente une façade de dix-neuf mètres nonante centimètres), cadastrée selon extrait cadastral récent section B numéros 514/E/6 et 514/P/4 pour une superficie totale d'après cadastre de sept ares nonante-cinq centiares (07 a 95 ca) et d'une superficie d'après mesurage de huit cent nonante et un mètres carrés septante-trois décimètres carrés (891,73 m²).

Joignant ou ayant joint

Telle au surplus que cette parcelle figure et est délimitée sous liseré vert et "Lot I" au plan dressé le premier mars mil neuf cent nonante-sept par Monsieur Guy MARLAIR, Géomètre-Expert Immobilier à Huy, lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Yves BOUILLET, notaire à Florennes, le trois décembre mil neuf cent nonante-sept, transcrit au Bureau des Hypothèques à Huy, le vingt-six décembre dito, Volume 9374 . numéro 22 (acte contenant vente du Lot II étant la maison sise à Marchin, rue Joseph Wauters, 46)

Un exemplaire de ce plan a été remis à l'acquéreur.

Parcelle de terrain ayant un revenu cadastral actuellement connu de trois euros (3 €). »

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

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure. Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

Origine de propriété

Transfert de propriété

L'adjudicataire aura la **pleine propriété** du bien vendu **au moment où l'adjudication devient définitive,** c'est-à-dire soit le jour de l'adjudication devant le notaire soussigné, soit si celle-ci est soumise à une ou plusieurs conditions suspensives, à la réalisation de(s) (la) condition(s) suspensive(s).

Jouissance – Occupation

Le bien est actuellement occupé par le propriétaire.

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 mais **au plutôt le 30 juin 2022.**

A partir de ce moment, les occupants des lieux seront sans droit dans le bien et devront les remettre à la libre et entière disposition du nouveau propriétaire.

A défaut de le faire amiablement, l'huissier de justice à ce requis par l'adjudicataire et aux frais de ce dernier est dès à présent et pour lors habilité à expulser au besoin par la force publique ceux qui pourraient s'y trouver avec au besoin la mise des meubles et effets sur la voie publique.

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

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.

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.

L'adjudicataire sera tenu de verser en l'étude du notaire soussigné, en même temps que le prix, l'éventuelle quote-part dans le précompte immobilier, calculée de manière forfaitaire, pour l'année en cours.

Transfert des risques – Assurances

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

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée. A ce sujet, le requérant tient à préciser qu'il ne couvre pas le bien en assurance et qu'il ne peut garantir que le bien est actuellement couvert.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus **pour quittes et libres** de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

Pour les ventes purgeantes, les biens sont vendus avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit. Le cas échéant, les frais de la purge et de l'ordre seront à charge du vendeur débiteur-saisi, comme dit ci-après.

Il résulte d'un état hypothécaire délivré le 04 février 2022, situation au 31/01/2022 (34-31/01/2022-01125) par le Bureau Sécurité Juridique Huy, que les biens prédécrits sont grevés des inscriptions et transcriptions suivantes:

Registre des gages

Le notaire instrumentant a informé les parties du fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à l'immeuble.

Le notaire a consulté le registre des gages le 11 mars 2022 et cette recherche s'est avérée négative.

Etat du bien – Vices

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont 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'on rappelle en toute hypothèse, et pour autant que de besoin, que la garantie des vices cachés, à laquelle il est ici dérogé, n'a de toute manière pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice (art. 1649, C. civ.).

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties, 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.

L'adjudicataire devra s'entendre directement avec les propriétaires voisins, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui au sujet de la mitoyenneté des murs, pignons séparatifs des propriétés contiguës, payer ou recevoir le prix de ces mitoyennetés, sans répétition contre le vendeur

Servitudes

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

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

Pour le surplus, le **titre de propriété** du propriétaire ne fait pas mention de servitudes existantes ou de conditions spéciales mettant à charge de l'adjudicataire des obligations dérogeant au droit commun.

Contact Fédéral Informations Câbles et Conduites

Le notaire instrumentant attire l'attention de tout amateur 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.

Le notaire soussigné a interrogé les sociétés concernées révélées par la recherche précitée en date du 24 août 2021.

Les réponses ainsi que les plans reçus seront remises à l'adjudicataire à titre d'information lors de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le propriétaire 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 propriétaire renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie - Subrogation

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le propriétaire 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.

Abonnements eau, gaz, électricité – Contrats

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 propriétaire ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Exclusion de la vente

Les compteurs, canalisations et autres installations qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à des tiers ou à des compagnies ne sont pas compris dans la vente

Panneaux photovoltaïques – Certificats verts

Pas d'application sur cette vente.

Copropriété

Pas d'application.

Frais – Intérêts de retard

La quote-part visée à l'article 25 des conditions générales, en cas d'adjudication pour un prix inférieur à 30.000€ est fixée forfaitairement à trente-cinq pour cent (35%).

En cas de paiement hors du délai prévu à l'article 24 des conditions générales, l'adjudicataire sera redevable d'un intérêt de 10%.

C. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

I. PRÉAMBULE

Il est précisé que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant du droit public immobilier.

L'adjudicataire ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet. Il lui appartient donc se rendre lui-même indépendamment des renseignements communiqués ci-après par la

Commune et par le notaire, auprès des administrations compétentes les renseignements qu'il estime utile.

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

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques administratives étrangères au contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

II. DISPOSITIONS FEDERALES

Dossier d'intervention ultérieure (Arrêté du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers temporaires ou mobiles)

Il est rappelé par le notaire instrumentant les obligations résultant de l'arrêté royal sur les chantiers temporaires ou mobiles du 25 janvier 2001, qui s'applique aux travaux réalisés ou du moins entamés par un ou plusieurs entrepreneurs, à partir du 1 mai 2001, et notamment :

- obligation de faire appel à des coordinateurs agréés pour tout chantier exécuté par au moins deux entrepreneurs intervenant simultanément ou successivement, hypothèse dans laquelle le dossier d'intervention ultérieure sera établi par le(s) coordinateur(s) et conservé par le maître de l'ouvrage ;
- obligation de veiller à l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure lorsqu'il n'y a pas de coordination de chantier obligatoire, pour autant que les travaux réalisés se rapportent à la structure, aux éléments essentiels de l'ouvrage ou à des situations concernant un danger décelable.

Ce dossier doit être conservé pour en permettre la consultation par les personnes visées par la réglementation ainsi que de celle de transmettre ce dossier au nouveau propriétaire dans tous les cas de mutation.

Les documents en possession du notaire soussigné seront remis à l'adjudicataire. Pour le surplus, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la constitution dudit dossier.

Installations électriques

L'objet de la présente vente est constitué d'une unité d'habitation au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

L'installation a fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que, conformément au chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 dudit Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les vingt cinq ans à dater du dernier contrôle (14 janvier 2014).

L'original du procès-verbal sera remis à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

III. DISPOSITIONS REGIONALES WALLONNES

Droits de préemption.

Sous toute réserve et selon les informations qui lui ont été communiquées par le propriétaire, le notaire soussigné déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de préemption conventionnel, d'une option, ou d'un droit de rachat.

Le notaire précise également qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption légal (en vertu par exemple du bail à ferme ou de la législation sur le remembrement, ou en vertu du Code wallon de l'Urbanisme et du Patrimoine).

Certificat de performance énergétique (PEB)

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels sera établi prochainement par un expert.

Ledit certificat sera joint à la publicité qui sera faite et disponible sur demande auprès de l'Etude du Notaire GREGOIRE.

Un exemplaire de ce certificat sera remis à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

La remise dudit certificat est à charge du La responsabilité du Notaire soussigné et/ou du créancier poursuivant ne pourra pas être engagée en cas de non-remise du certificat par le débiteur-saisi.

CertlBEau

Il semble que le bien objet des présentes a été raccordé à la distribution publique d'eau antérieurement au 1er juin 2021, de sorte que, selon la législation actuelle, il n'existe aucune obligation pour le propriétaire de faire établir un CertlBEau.

Urbanisme - CoDT.

En application du CoDT,

A. le notaire instrumentant informe:

1° qu'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 ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;

4° que de l'article D.IV.99 (renvoyant à l'article D.IV.97), il résulte que dans tout acte de cession immobilière visée par l'article D.IV.99, doit être mentionné les « données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion des sols ».

Le Notaire rappelle que :

- les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VIL1, §1er, 3° du « CoDTbis»)
- les actes et travaux exécutés entre le 21 avril 1962 et le 28 février 1998 (soit avant le 1er mars 1998) bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité (article D.VII.1er bis, alinéa 1er du «CoDTbis »), sauf s'ils entrent dans l'une des 6 catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice (article D.VII.1er bis, alinéa 2 du « CoDTbis »);
- les actes et travaux exécutés à partir du 1er mars 1998 bénéficient dans certains cas d'une dépenalisation après l'écoulement d'un délai de 10 ans ou de 20 ans prenant cours à dater de l'achèvement desdits actes et travaux.

B. S'agissant d'une vente judiciaire, il n'est donné aucune garantie quant à l'absence d'infraction en matière d'urbanisme et/ou d'affectation du bien.

L'adjudicataire devra dès lors faire son affaire personnelle de la situation existante à l'entière décharge du propriétaire et du Notaire instrumentant.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 27 août 2021, le notaire GREGOIRE soussigné a interrogé la Commune de Marchin.

Par courrier daté du 15 septembre 2021, la Commune de Marchin a répondu ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 27 août 2021, relative à un bien sis **Thier Monty 8 B à 4570 Marchin et d'un terrain sis en lieu-dit « Sur la Bruyère », cadastré 1 ère division section A parcelle 514 P 4 et 1 ère division section B parcelle 514 E 6** et appartenant à/(aux) propriétaire(s) ci-dessous :

nous avons l'honneur de vous adresser, ci-après, les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

Parcelle concernée	<i>Division: MARCHIN 1 DIV/MARCHIN/ Section : B Numéro: B 514 E 6 INS : 61039 Surface calculée : 2.93 ares</i>
Plan de secteur	<i><u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> HUY-WAREMME 1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 2.93 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non</i>
Guides Régionaux d'Urbanisme	<i>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme: Non Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non</i>
Schéma de Développement Communal	<i>Parcelle située en SDC – Anciennement Schéma de Structure communaux : Non</i>
Rénovation urbaine	<i>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non</i>
Revitalisation urbaine	<i>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non</i>
Sites à réaménager (SAR)	<i>La parcelle se trouve dans un SAR : Non</i>
Périmètre de reconnaissance économique	<i>La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non</i>
Schéma d'Orientation local	<i>Parcelle concernée par un SOL : Non</i>
Périmètre de remembrement urbain	<i>Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non</i>
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	<i>Parcelle située dans une cavité : Non</i>
Permis d'Urbanisation	<i>Parcelle située dans un lotissement: Non</i>
Parc naturel	<i>Parcelle située dans un parc naturel: Non</i>
Guide Communaux d'Urbanisme	<i>Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Oui – approuvé le 22/08/2008 entré en vigueur le 28/09/2008 Art 2 « Aire de bâtisses agglomérées – Belle Maison – Fourneau »</i>
Zones d'assainissement	<i>1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC) – Zone non équipée</i>
Aléa d'inondation	<i>La parcelle n'est située dans aucune zone</i>
Canalisations de gaz fluxys	<i>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non</i>
Liste des arbres et haies	<i>Un arbre se trouve dans la parcelle : Non</i>

remarquables	<p>Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non</p> <p>Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non</p> <p>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non</p> <p>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non</p> <p>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non</p> <p>Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non</p> <p>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres la parcelle : Non</p> <p>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres la parcelle : Non</p> <p>La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non</p>
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	<p>Sélection située dans un PIP: Non</p> <p>Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non</p>
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100m du périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes (Source Cadmap)	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : NON
Cours d'eau	<p>Voies navigables : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables de 1ère catégorie : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables de 2ème catégorie : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables de 3ème catégorie : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables non classés : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Dont la catégorie n'a pas été définie : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p>
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue: Non
Zone de prévention des captages (SPW)	<p>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non</p> <p>Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non</p> <p>Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</p>
Seveso	<p>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non</p> <p>Zones contours des entreprises SEVESO : Non</p> <p>Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non</p>

	Zones vulnérables SEVESO : Non
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine – Biens classés et zone de protection	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non
Vivaqua	Parcelle située dans une zone vivaqua (ZONES_2A) : Non Parcelle située dans une zone vivaqua (OUVRAGE) : Non Parcelle située dans une zone vivaqua (ZONES_2B) : Non Parcelle située dans une zone vivaqua (ZONES_3) : Non
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non
BDES Sol – Inventaire :	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
Inventaire du patrimoine immobilier culturel :	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
Parcelle concernée	Division: MARCHIN 1 DIV/MARCHIN/ Section : B Numéro: B 514 P 4

	INS : 61039 Surface calculée : 5.3 ares
Plan de secteur	<u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> HUY-WAREMME 2 Zone(s) d'affectation: Habitat (73% soit 3.87 ares) Habitat à caractère rural (27% soit 1.43 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non
Guides Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme: Non Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non
Schéma de Développement Communal	Parcelle située en SDC – Anciennement Schéma de Structure communaux : Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non
Sites à réaménager (SAR)	La parcelle se trouve dans un SAR : Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL : Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité : Non
Permés d'Urbanisation	Parcelle située dans un lotissement: Non
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel: Non
Guide Communaux d'Urbanisme	Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Oui – approuvé le 22/08/2008 entré en vigueur le 28/09/2008 Art 2 « Aire de bâtisses agglomérées – Belle Maison – Fourneau » -(73% soit 3.87 ares) Art 5 « Aire de Versant - Belle Maison – Fourneau » - (27% soit 1.43 ares)
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) :carport Collectif (RAC) – Zone non équipée
Aléa d'inondation	La parcelle n'est située dans aucune zone
Canalisations de gaz fluxys	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non
Liste des arbres et haies remarquables	Un arbre se trouve dans la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non

	<p>Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non</p> <p>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non</p> <p>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non</p> <p>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non</p> <p>Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non</p> <p>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres la parcelle : Non</p> <p>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres la parcelle : Non</p> <p>La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non</p>
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	<p>Sélection située dans un PIP: Non</p> <p>Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non</p>
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100m du périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes (Source Cadmap)	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : NON
Cours d'eau	<p>Voies navigables : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables de 1ère catégorie : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables de 2ème catégorie : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables de 3ème catégorie : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables non classés : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Dont la catégorie n'a pas été définie : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p>
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue: Non
Zone de prévention des captages (SPW)	<p>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non</p> <p>Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non</p> <p>Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</p>
Seveso	<p>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non</p> <p>Zones contours des entreprises SEVESO : Non</p> <p>Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non</p> <p>Zones vulnérables SEVESO : Non</p>
Zones de consultation	La parcelle n'a pas une présence de carrières

obligatoires du sous-sol	souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine – Biens classés et zone de protection	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non
Vivaqua	Parcelle située dans une zone vivaqua (ZONES_2A) : Non Parcelle située dans une zone vivaqua (OUVRAGE) : Non Parcelle située dans une zone vivaqua (ZONES_2B) : Non Parcelle située dans une zone vivaqua (ZONES_3) : Non
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non
BDES Sol – Inventaire :	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
Inventaire du patrimoine immobilier culturel :	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
Permis d'urbanisme :	Le bien cadastré 01 B 514 P 4 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 02/05/2012 pour la construction d'une nouvelle habitation au nom de
Division :	Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune division datant de moins de deux ans.
Certificat d'urbanisme:	Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat

	<i>d'urbanisme datant de moins de deux ans.</i>
périmètres de zones vulnérables établies autour des établissements présentant un risque d'accident	<i>Le bien en cause n'est pas situé dans les périmètres visés à l'art. 136bis (Décret du 08/05/2008, art. 8)</i>
Règlement régional d'urbanisme:	<i>Le bien en cause ne fait l'objet d'aucun règlement régional d'urbanisme, en tout ou en partie pour des raisons de localisation</i>
Schéma de structure communal:	<i>Le bien en cause ne fait l'objet d'aucun schéma ou projet de schéma de structure communal ;</i>
Rapport urbanistique et environnemental:	<i>Le bien en cause ne fait l'objet d'aucun rapport urbanistique et environnemental au sens de l'art. 33</i>
Droit de préemption – Plan d'expropriation:	<i>Le bien en cause ne fait l'objet d'aucun droit de préemption ou d'un plan d'expropriation, d'initiative communale</i>
Incidence sur l'environnement:	<i>Le bien en cause n'est pas situé dans un des périmètres visés à l'article 168 §4</i>
Revitalisation urbaine	<i>Le bien en cause n'est pas situé dans un des périmètres visés à l'article 172</i>
Opération de rénovation urbaine	<i>Le bien en cause n'est pas inscrit dans un des périmètres visés à l'article 173 ;</i>
Liste de sauvegarde	<i>Le bien en cause n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193</i>
Bien classé	<i>Le bien en cause n'est pas classé en application de l'article 196</i>
Bien reconnu au patrimoine mondial de l'humanité	<i>Le bien en cause n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209</i>
Site archéologique	<i>Le bien en cause n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233</i>
Patrimoine monumental de Belgique	<i>Le bien en cause n'est pas repris sur la liste du patrimoine monumental de la Belgique</i>
Situation par rapport à la voirie - équipement	<p><i>Le bien cadastré B 14 P 4 , compte tenu des lieux :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• bénéficie d'une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;</i> <i>• La parcelle bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, ... ; (*)</i> <p><i>Le bien cadastré B 14 E 6 , compte tenu des lieux :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• ne bénéficie pas d'une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;</i> <i>• Il est à vérifier si la parcelle bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, ... ; (*)</i> <p><i>(*) Pour que les actes notariés puissent être passés sans retard et respecter le délai prévu au cwatup, nous vous invitons à prendre contact auprès des intercommunales compétentes pour de plus amples informations : ALE : rue Louvrex, 95 4000 Liège</i></p> <p><i>CILE : rue du Canal de L'Ourthe, 8 à 4031 Liège</i></p>

	<i>Belgacom : Boulevard du Roi Albert II, 27b à 1030 Bruxelles</i>
Voiries vicinales	<p><i>Le bien cadastré B 14 P 4 est situé le long d'une voirie vicinale ; (*)</i></p> <p><i>Le bien cadastré B 14 E 6 n'est pas situé le long d'une voirie vicinale ; (*)</i></p> <p><i>Le bien en cause est-il frappé ?,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>par un plan d'alignement; (*)</i> • <i>d'un plan particulier d'aménagement ; (*)</i> • <i>d'un projet ou arrêté d'expropriation; (*)</i> <p><i>Le bien en cause est-il longé ou traversé par des chemins ou sentiers vicinaux ? ; (*) Le bien est longé par le Chemin N° 10 repris à l'Atlas des voiries vicinales.</i></p> <p><i>(*) N'ayant toutes les informations à disposition, en cas de doute, nous vous invitons à prendre contact, pour de plus amples informations auprès :</i></p> <p><i>STP : rue Darchis, 33 à 4000 Liège - voiries vicinales</i></p> <p><i>MET : Avenue Blonden, 12 à 4000 Liège - voiries nationales</i></p>
Infraction urbanistique	<p><i>Le bien en cause fait-il l'objet d'infraction à la législation de l'urbanisme ;</i></p> <p><i>Il n'y a pour ce bien aucune infraction reconnue, ni par procès-verbal de police, ni par constat d'infraction dressé par les services communaux.</i></p> <p><i>L'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet.</i></p>
Insalubrité	<i>Le bien en cause ne fait pas l'objet de mesure de lutte contre l'insalubrité</i>
Logement	<i>Le bien comporte un logement qui fait l'objet d'une domiciliation au registre de la population depuis le 24/02/2015</i>
Permis d'environnement	<p><i>Le bien en cause,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>ne fait pas l'objet d'un permis d'exploiter;</i> • <i>ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement</i> • <i>ne fait pas l'objet d'un permis unique</i>

».

Une copie de cette lettre sera remise à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

Il est fait observer que le plan cadastral reprend un carport qui, dans les faits, n'existe pas.

ENVIRONNEMENT – POLLUTION DU SOLS

Environnement

Il n'est fait état d'aucun permis d'environnement ou de déclaration de classe 3 dans les renseignements donnés par la Commune de Marchin en date du 15 septembre 2021.

Citerne à mazout/gaz

L'adjudicataire est informé de la teneur de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes.

Le bien **ne semble pas** contenir de citerne à mazout de 3.000 litres ou plus, ni de citerne au gaz ou d'unité d'épuration individuelle.

Le propriétaire n'étant pas présent, aucune garantie ne peut être donnée quant à cette information, ni par le propriétaire ni par le notaire soussigné. Elle est donc donnée à titre de simple renseignements et sous toutes réserves. Dans l'hypothèque où il en existerait, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Etat des sols

Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 11 mars 2022 énoncent chacun ce qui suit :

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

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

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

Information circonstanciée

Le notaire déclare, sans que l'adjudicataire ne puisse exiger de lui des investigations préalables :

- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) ;
- qu'il n'a pas connaissance que le débiteur saisi ait été désigné titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

Déclaration de destination

Lors du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien. Il est dès à présent précisé que la déclaration de l'adjudicataire à ce sujet restera une déclaration unilatérale de sa part, qui n'entrera pas dans le champ contractuel.

CODE WALLON DE L'AGRICULTURE - Notifications à l'Observatoire Foncier Wallon

Conformément aux dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute opération telle que définie par le gouvernement, concernant, tout ou partie, des biens immobiliers agricoles, c'est-à-dire des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et/ou déclarés dans le SiGeC, il est fait observer que le bien n'est pas situé en zone agricole ou déclaré dans le SiGeC.

En conséquence de quoi, il ne sera **pas** procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

CODE WALLON DE L'HABITAT DURABLE

Permis de location

Les parties reconnaissent avoir eu leur attention attirée sur les prescriptions des articles 9 à 13 bis du Code Wallon du Logement qui imposent l'obtention d'un permis de location auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins pour les catégories de logements suivants :

- les logements collectifs (logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages) ;
- les petits logements individuels (dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés) ;
- les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, loués ou mis en location à titre de résidence principale ;

- les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant.

Le permis de location n'est cependant pas nécessaire :

- pour les logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes ;

- pour les logements de type unifamilial occupés par moins de cinq personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° du Code Wallon du Logement, liés par un contrat de colocation.

Détecteurs de fumée

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du requérant. Le bien doit être équipé de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (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).

DIVISION

Pas d'application pour cette vente

D. 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 autre :

- 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.

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 supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

Article 11.

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

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

Article 12.

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

- les 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, compareisse 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 (***lire le créancier***

requérant) accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur (**lire le créancier requérant**) 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 (**lire le créancier requérant**) et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel.

Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert.

S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

Le vendeur (**lire le créancier requérant**) a alors le choix de :

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

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

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur (**lire le créancier requérant**) doit payer :

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur (**lire le créancier requérant**) qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire.

S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

Article 15.

Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

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

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

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

Article 16.

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

Subrogation légale

Article 17.

L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° de l'ancien Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18.

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

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

Adjudication à un colicitant

Article 19.

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

Porte-fort

Article 20.

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

Déclaration de command

Article 21.

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

Cautio

Article 22.

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

Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais soit payée à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication

Solidarité - Indivisibilité

Article 23.

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 877 de l'ancien C.civ.).

Prix

Article 24.

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25.

Les frais, droits et honoraires de la vente 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 à l'article 24 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 pourcent (12,50%). Elle est égale à :

- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%), 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 trente pour cent (19,30%), 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 trente pour cent (18,30%), pour les 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%), 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 pour cent (17,00%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 quinze pour cent (16,15%), pour les 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%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 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%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00);
 - quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
 - quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), 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 pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
 - treize virgule nonante pour cent (13,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
 - treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris

- quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 soixante pour cent (13,60%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 trente-cinq pour cent (13,35%) 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 trente pour cent (13,30%) 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 quinze pour cent (13,15%) 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 pour cent (13,00%) 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 quatre-vingt pour cent (12,80%) 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 septante-cinq pour cent (12,75%) 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 septante pour cent (12,70%), 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.

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 à l'article 25, 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.

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 (***lire le créancier requérant***) 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 consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne 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.

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.

E. 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 a été 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.

F. PROCURATION

Mandat par l'adjudicataire

Sauf déclaration contraire, l'adjudicataire définitif constitue, par les présentes, pour ses mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément:

Auxquels l'adjudicataire donne pouvoir, ensemble ou séparément, de pour lui et en son nom:

- comparaître et intervenir à l'acte d'ordre et de distribution qui sera réalisé en conclusion de la présente procédure de vente judiciaire;
- requérir le bureau de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de radier en exécution de l'article 1653 du Code Judiciaire et en vertu du certificat de paiement à établir par le notaire soussigné, les inscriptions et transcriptions de commandements grevant le bien acquis par lui;
- pour autant que de besoin, renoncer purement et simplement au bénéfice de la subrogation légale pouvant résulter à son profit des paiements constatés et ce, conformément à l'article 1251 du Code civil;
- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, substituer et en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile à l'exécution du présent mandat, même non explicitement prévu aux présentes.

G. DISPOSITIONS FINALES

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

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'étude du Notaire instrumentant.

DROIT D'ECRITURE

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

DONT PROCES-VERBAL

Ainsi dressé et signé, après lecture, par Nous, Denis GREGOIRE, notaire à la résidence de Moha.