

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le neuf juillet.

Nous, Maître **Benjamin DEKEYSER**, Notaire de résidence à Andenne, exerçant sa fonction dans la SRL « Notaires GEORGE & DEKEYSER », numéro d'entreprise au registre des personnes morales 0895.818.259, ayant son siège à 5300 Andenne, Clos de la Velaine 2.

A la requête de :

EXPOSONS PREALABLEMENT

1. ***

Les conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Description du bien immeuble
- B. Conditions spéciales relatives au bien
- C. Organisation, modalités particulières et conditions spéciales de la vente
- D. Conditions générales d'application pour toutes les ventes onlines
- E. Définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- F. Procuration(s) et Déclaration(s) éventuelles.

A. DESCRIPTION DU BIEN IMMEUBLE

Description des biens objets de la vente :

VILLE D'ANDENNE – DIXIEME DIVISION / LANDENNE

Une **maison** d'habitation avec toutes dépendances, sur et avec terrain, ensemble sis **rue de Velaine, 85**, cadastré suivant extrait cadastral récent section B, numéro 0334Y P0000, pour une contenance de huit ares vingt centiares (08a20ca).

Suivant dernier titre transcrit ledit bien est repris en nature de maison avec dépendances, étable, cour et jardin, même section, sous les numéros 334N et 334V, pour une même contenance.

Revenu cadastral non indexé : € 215,00.

Extrait de la matrice cadastrale délivré le 23 mai 2024.

Ci-après décrit sous le terme : « LE BIEN ».

Origine de propriété :

A l'origine et depuis plus de trente années à ce jour, ledit bien appartenait aux époux **** préqualifiée, de telle sorte que cette dernière est actuellement seule et pleine propriétaire dudit bien.

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes à ses frais.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU BIEN

I. Description

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 serait 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.

II. Transfert de propriété

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

III. Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien par la jouissance réelle à dater du jour où il aura acquitté l'intégralité des prix, accessoires, charges et frais de la vente.

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 devra respecter les éventuels baux existants, sans préjudice toutefois des droits propres dont il pourrait se prévaloir en vertu des conventions en cours et de la loi. Les éventuelles garanties locatives seront transférées au profit de la partie adjudicataire. Si 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 les 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 les fermiers.

Si le bien est occupé par le propriétaire saisi, celui-ci sera sans droit dans le bien, un mois après la signification de l'extrait analytique. Il devra remettre à la libre et entière disposition des nouveaux propriétaires. A défaut de le faire amiablement, l'huissier de justice à ce requis par l'adjudicataire est dès à présent habilité pour l'en expulser, au besoin par la force publique, lui et les siens et tous ceux qui pourraient s'y trouver.

De plus, l'entrée en jouissance se fera aux risques, périls et frais de l'adjudicataire, sans aucun recours contre les créanciers ni le propriétaire saisi.

Le bien est vendu tel qu'il est et avec le mobilier qui s'y trouvera lors de l'entrée en jouissance dans l'immeuble par l'adjudicataire.

A cet égard, l'adjudicataire fera son affaire personnelle et supportera seul et sans aucun recours contre le vendeur, l'évacuation de l'éventuel mobilier présent dans les lieux.

IV. 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 de la 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.

V. État 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, du sol, du sous-sol et des constructions éventuelles, 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.

VI. 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.

VII. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du débiteur-saisi qui résultent du ou des titres de propriété de celui-ci, desquels il ne ressort aucune servitude ou condition spéciale.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des dites stipulations et servitudes et elle est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du débiteur-saisi à cet égard, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

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

VIII. 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 propriétaire a renoncé ou 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 vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

IX. Actions en garantie

L'adjudicataire sera 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 (ancien).

Des obligations incombent au vendeur lors de toute cession de droits réels et qui résultent de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du

secteur de la construction de travaux immobiliers. Cette loi, imposant une assurance obligatoire civile décennale couvrant la responsabilité civile visée aux articles 1792 et 2270 du Code civil (ancien), ne s'applique qu'aux travaux immobiliers limités à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation et pour lesquels un permis d'urbanisme définitif a été délivré après le 1er juillet 2018.

Avant l'entame de tout travail immobilier, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction doivent remettre au maître de l'ouvrage une attestation qui confirme la couverture d'assurance conforme à la loi et aux arrêtés d'exécution.

X. Panneaux photovoltaïques

Le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

XI. Dispositions administratives

NOTIONS

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

1) Obligations réciproques entre cocontractants

Information

De façon générale, le créancier requérant s'engage à informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont a priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'adjudicataire.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le créancier requérant (art. D.IV.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), l'adjudicataire ne pourra demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui seront communiquées que par rapport à celles qu'il lui faudra rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

A ce propos, l'adjudicataire a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes.

Cession d'autorisation

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront transmises à l'adjudicataire.

Le créancier requérant s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à l'adjudicataire pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de telles formalités devraient règlementairement être accomplies par le créancier requérant.

2) Voie d'accès à l'information

Le rédacteur du présent acte rappelle ce qui suit :

.. Ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le créancier requérant ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoient également les articles 97 du DP.E. et 104 du D.I.C.) ;

- dans l'attente de la mise en œuvre des articles D.IV.99, ainsi que D.IV.I00 | et D.IV.105 du CoDT, le certificat d'urbanisme n ° 1 (art. D.IV.I, D.IV.30, D.IV.52 et D.IV.97) offre à l'adjudicataire la possibilité de disposer dans un délai de trente jours (à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune) d'une information relative au statut urbanistique du bien

- il est encore loisible au créancier requérant de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental (au sens large) de celui-ci ;

- enfin, l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratif de l'immeuble (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme).

3) Contrôle subsidiaire du notaire

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).

URBANISME

S'agissant d'une vente sur saisie-exécution immobilière, le bien se vend sans garantie quant aux affectations et aux constructions qui auraient pu avoir été érigées ou réalisées en contravention des prescriptions et règlements communaux, de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes ou navigables, etc...). L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation existante.

Information générale :

Il est rappelé :

- 1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Co.D.T., à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

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

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

Le notaire instrumentant rappelle également que :

- les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.I, 51er, 3° du Co.D.T) ;

- 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 Co.D.T), 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 Co.D.T);

- 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, 20 ou 30 ans.

Information spécifique – Lettre de l'urbanisme

Par courrier daté du 4 juin 2024, la Ville d'Andenne a délivré les informations visées à l'article D.IV 97 du CoDT, littéralement reprises comme suit :
 « 1. Le bien en cause comprend une habitation construite entre 1850 et 1874

Parcelle concernée	<p>Division: ANDENNE 10 DIV/LANDENNE/ Section : B Numéro: 334/Y Surface calculée : 8.51 ares Adresse de la parcelle (Source : Cadastre) Rue de Velaine, Andenne</p>
Plan de secteur	<p><u>Nom du plan de secteur d'aménagement</u> : HUY-WAREMME 1 Zone(s) d'affectation : Habitat à caractère rural (100% soit 8.51 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> <u>Prescriptions supplémentaires</u> : Non <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</p>
Guide Régionaux d'Urbanisme	<p>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 Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : Oui Libellé : Andenne Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité : Oui Libellé : Andenne Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non</p>
Guides Communaux d'Urbanisme	<p>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Oui Libellé : Règlement relatif à la prévention des incendies dans les dancings Historique dossier : Arrêté du 26/07/1979 (Roi (arrêté)) ;</p>
Schéma de Développement communal	<p>Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux : Non</p>
Permis d'Urbanisation	<p>Parcelle située dans un lotissement : Non</p>
Rénovation urbaine	<p>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non</p>

Revitalisation urbaine	<i>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non</i>
Site à réaménager (SAR)	<i>Parcelle située 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>
Zones d'assainissement	<i>1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)</i>
Aléa 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 remarquables	<i>Un arbre se trouve dans la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres la parcelle : Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non</i>
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	<i>Sélection située dans un PIP : Oui Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Oui</i>
Zone Natura 2000	<i>Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000</i>
Zone Natura 2000 (100m)	<i>Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</i>
Servitudes (Source Cadmap)	<i>Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : Non</i>
Cours d'eau	<i>Voies navigables : NON</i>

	<p>A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables de 1^{ère} catégorie : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables de 2^{ème} catégorie : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables de 3^{ème} 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	<p>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non</p> <p>Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Oui</p>
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 obligatoires du sous-sols	<p>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de puits de mines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de minières de fer</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de karst</p>
Eboulement	<p>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non</p> <p>La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</p>
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	<p>Parcelle contenant un monument classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site archéologique classé : Non</p> <p>Parcelle contenant une zone de protection : Non</p>
Carte archéologique	<p>La parcelle est concernée par la carte archéologique : Oui</p> <p>Code carto : 92003-CAW-0006166</p>
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	<p>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non</p>

Banque de données de l'Etat des sols	<i>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non</i> <i>Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non</i>
Inventaire du patrimoine culturel immobilier :	<i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non</i>
Risques miniers et axe de ruissellement	<i>En cas d'aménagement du bien :</i> <i>- La Cellule Sous-Sol géologie de la Région Wallonne sera consultée relativement à la présence ou non de risques miniers en l'endroit</i> <i>- la cellule GISER sera consultée relativement à la présence ou non d'un axe d'un ruissellement</i>
Voirie	<i>communale</i>
Divers/Remarques	<i>Le bien est longé par un axe de ruissellement et présente un risque potentiel d'inondation en cas de fortes crues.</i> <i>Le bien est situé à proximité de la zone d'activités économiques de la Houssaie</i>
Liste des autorisations urbanistiques délivrées par la Commune après le 1er janvier 1977	<i>Néant.</i>
Litige/Contentieux	<i>Le bien n'a fait l'objet d'aucune infraction urbanistique connue de la Ville</i>
Insalubrité	<i>Par arrêté du 16 août 2011, le logement a été déclaré inhabitable (inhabitabilité maintenue par arrêtés des 7 décembre 2011, 4 juin et 2 octobre 2012).</i> <i>Pour plus de renseignements, veuillez prendre contact avec le Service Qualité Habitat (085/849.575 ou qualitehabitat@ac.andenne.be)</i>

2. La Ville d'Andenne imposera, en tant que charges faisant partie intégrante d'un permis d'urbanisme portant sur une nouvelle construction, la réalisation aux frais exclusifs du bâtisseur de tous les équipements nécessaires à la viabilisation du terrain, en ce compris la réalisation de trottoirs (généralement en klinkers), de filets d'eau, d'accès carrossables, de tous les aspects liés à l'égouttage, et des aménagements de voirie et d'éclairage.

3. Toute demande de permis d'urbanisme portant sur la création d'un nouveau logement devra prévoir la création d'au moins deux emplacements de stationnement sur domaine privé. Le Collège peut, en fonction des circonstances urbanistiques locales, viser un nombre d'emplacements de stationnement plus élevé. Quatre places de parking sur terrain privé devront être envisagées dans les lieux moins citadins et être positionnées de manière à entraver le moins possible le stationnement sur la voie

publique.

4. En cas de construction ou de modification du relief du sol, les voiries publiques sous gestion communale ne pourront être empruntées sans l'accord exprès de la Ville d'Andenne, le demandeur ou son mandataire qui réalisera le transfert de terres ou des apports de matériaux respectera les conditions suivantes :

° Un état des lieux contradictoire devra être effectué avant le début des apports et son récolement à la fin de ceux-ci

° Le circuit d'acheminement des terres par camion vers la parcelle recevra l'accord préalable et exprès de la Ville d'Andenne. Toute modification du circuit d'acheminement devra faire l'objet d'une autorisation expresse ;

° Une signalisation idoine sera mise en place. Un arrêté de police portant des mesures de circulation routières sera sollicité

° Une aire de déchargement sera créée et sera en toute circonstance accessible aux camions afin de permettre un déchargement rapide et aisé

° En aucun cas, un camion ne doit être en attente sur une voirie communale pendant qu'un autre camion décharge ; un emplacement d'attente adapté doit être proposé par le demandeur ;

° Les endroits des manoeuvres des camions destinés à entrer sur les terres en vue des déchargements doivent être empierrés sur une épaisseur suffisante et au moyen d'un matériau d'un calibre adapté pour empêcher la détérioration du bord de la voirie communale".

5. Un autre problème est celui de la dégradation des voiries, filets d'eau, bordures, trottoirs et autres éléments de la voirie et de ses aménagements à l'occasion des travaux ci-avant visés (constructions de maisons d'habitation, transformations et extensions des maisons, constructions et transformations de halls industriels, commerciaux, agricoles, etc...).

Les dégâts causés à l'occasion des travaux de construction devront être intégralement réparés par le maître d'ouvrage, lequel doit assurer la responsabilité de la remise en état des voiries, trottoirs, accotements, et autres ouvrages au lieu et place des entrepreneurs ou sous-traitants de ceux-ci.

Un constat d'huissier ou d'un géomètre assermenté devra être réalisé avant le début des travaux, aux frais du bâtisseur, à l'effet de constater l'état de la voirie.

Les travaux ne pourront démarrer tant que le constat précité n'a pas été réalisé de manière contradictoire. En cas de désaccord des parties sur la désignation de l'huissier/du géomètre, celui-ci sera désigné par la Ville d'Andenne dans le cadre d'un marché public pour les constats d'huissiers.

Les frais et honoraires de l'huissier/du géomètre seront supportés par le bâtisseur.

A l'issue des travaux et s'il y a lieu, la Ville pourra demander à l'huissier/ du géomètre qui aura réalisé le constat de réaliser aux frais du bâtisseur un second constat à l'effet de constater les dégâts causés à l'occasion de la construction/des actes et travaux.

Ce dernier devra assurer, à l'entière décharge de la commune et à ses frais exclusifs, la remise en état complète de la voirie et de ses accessoires dûment endommagés et qui apparaissent comme ayant été provoqués ou étant survenus entre le premier constat et le second.

6. Le bien sera soumis à la réglementation PEB. Toutes les dispositions devront également être prises pour respecter les normes en vigueur en matière d'isolation phonique pour garantir le confort des occupants.

7. *La présente information a une valeur informative ne liant aucunement l'autorité appelée, le cas échéant, à statuer sur une demande de permis ultérieure. Elle est délivrée sous toute réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé dans le cas où une demande de permis de bâtir serait introduite.*
8. *En cas d'aménagement d'un terrain, la Ville d t Andenne ne peut garantir, au vu des informations en sa possession, l'absence de pollution du sol et du sous-sol. Aussi est-il chaudement recommandé à tout candidat vendeur/acquéreur d t un terrain de confier (à ses frais) à un bureau spécialisé la réalisation de sondages et d'analyses des prélèvements préalablement à tout acte d'aliénation et à tout projet sur le bien et de tenir informée la Ville d'Andenne des résultats. Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont disponibles sur le site internet <https://sol.environnement.wallonie.be/bdes.html>. Toutefois les informations disponibles sur ce site ne peuvent garantir l'inexistence de pollutions du sol qui seraient inconnues de la Région wallonne.*
9. *Concernant le 4° de l'article D.IV.99, §1, du CoDT, il est précisé que l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques.*
10. *Concernant les renseignements prévus à l'article D.IV.97-7° relatifs à l'accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, il est recommandé de compléter les informations délivrées par les contacts avec les Intercommunales concernées (SWDE, AIEG, RESAGAZ ou PROXIMUS).*
11. *Pour votre parfaite information, le site internet de l'asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites asbl <https://klim-cicc.be/information>) met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne.*
12. *Il est précisé que la réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1, §2, du CoDT. Cependant, si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration...), car peu importe le changement de propriétaire.*
13. *Dans le cas de division de biens, les contraintes contenues aux termes de la présente s'appliquent, tout comme dans le cadre d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation.*
14. *Comme le préconise la Déclaration de Politique Régionale, il doit être mis fin à l'étalement urbain. La construction de maisons « 4 façades » devient exceptionnelle. Les projets de maisons mitoyennes et d'appartements seront privilégiés.*
15. *Où que l'on construise, tous les frais relatifs à l'équipement ou à la transformation des voiries seront à charge des candidats bâtisseurs, en ce qui compris les frais d'élargissement de voirie, la réalisation de l'égouttage, la réalisation de bordures ou de filets d'eau et de trottoir en dur (tarmac, béton pré imprimé) ainsi que l'équipement du bien (eau, télédistribution, électricité, téléphone, Le bâtisseur devra prendre en charge, sans aucune intervention communale, tous les frais généralement quelconques résultants d'un renforcement, d'une extension ou d'une modification des réseaux d'éclairage public, d'électricité, de téléphone, de télédistribution ou d'alimentation en eau.*

Tous les raccordements à sa construction/son terrain seront à sa seule charge.

Le bâtisseur devra supporter l'intégralité des frais susceptibles de résulter des travaux éventuels d'extension, de modification du réseau d'égouttage ou de tous travaux d'épuration des eaux usées dont la réalisation s'avérerait nécessaire.

16. Des stations pour recharger des voitures électriques et vélos électriques peuvent également être imposées lors d'octroi de permis, et ce même pour une habitation unifamiliale.

17. Favoriser la biodiversité est une priorité de la Ville d'Andenne. La réalisation de jardins/potagers collectifs, le placement de ruches, hôtels à insectes, la plantation d'arbres, de végétation ou autres peuvent être imposés lors de la délivrance d'un permis.

18. Une étude de perméabilité devra être déposée lors de toute demande de permis d'urbanisme ou d'urbanisation, qu'il s'agisse d'un projet de construction, de transformation ou de modification de la destination d'un bien, de même que s'il s'agit de la seule création de logement.

19. Conformément au CoDT, un permis est refusé lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau ou lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé.

Aussi, un permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

1° un nouvel établissement ou la modification d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis notamment de zones destinées à l'urbanisation au plan de secteur, des lieux fréquentés par le public ou d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve ou d'un site Natura 2000, visés par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

2° tout projet dont la localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'Eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

4° des biens immobiliers situés :

a) dans ou à proximité d'une réserve naturelle domaniale ou une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière, visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

b) dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature

5° un logement qui ne respecte pas les critères de salubrité visés à l'article 3, 5° du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et ce, sans préjudice de l'article 4, alinéa 2, du même Code ou d'autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité.

Le refus de permis peut être fondé sur la révision en cours du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, ou l'établissement ou la révision d'un schéma de développement pluricommunal ou d'un schéma communal.

Un permis d'urbanisme ou d'urbanisation peut également être refusé au motif que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux.

20. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe ou la connaissance. »

Le notaire soussigné mentionne également l'existence d'une note d'expertise réalisée à la demande du Tribunal de Première Instance de Namur par Monsieur Antoine Lerouge, ingénieur-architecte, agissant pour compte de "Lerouge architecture sprl" à Namur, en date 28 juin 2020, soulignant notamment la nécessité d'une rénovation de l'immeuble en profondeur afin d'en éviter la dégradation pouvant alors entraîner à terme des problèmes de stabilité.

L'adjudicataire est censé par ailleurs avoir pris expressément ses renseignements auprès des autorités compétentes en matière d'urbanisme aux fins de s'assurer que le bien objet des présentes pourra recevoir la destination et l'affectation qu'il envisage de lui donner et que la situation urbanistique existante dudit bien est conforme.

ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES

1. Permis d'environnement

Le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter). Sous toute réserve, le bien ne semble pas contenir d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

2. Assainissement du sol

Etats du sol : information disponible

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 2 juillet 2024, énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ». Au surplus, le plan de la BDES ne reprend pas le bien dans une zone pêche ou lavande.

Le notaire instrumentant attire spécialement l'attention des parties sur le fait que le créancier-saisissant ne peut donner aucune garantie et n'est pas tenu par l'obligation d'investigation d'assainissement du sol.

ZONES INONDABLES

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014, relative aux assurances. Les parties peuvent consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoportail.wallonie.be>.

Il résulte des renseignements urbanistiques émanant de la Ville d'Andenne dont il est plus amplement question ci-avant et de la consultation de la cartographie de la région wallonne WalonMap que **le bien objet des présentes est longé par un axe de ruissellement et présente un risque potentiel d'inondation en cas de fortes crues.**

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 vente de "biens immobiliers agricoles" (à savoir, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole au plan de secteur ou déclarés dans le SIGeC), il est précisé que le bien vendu n'est pas situé en zone agricole et n'est pas inscrit dans le SiGeC.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la vente dont question aux présentes à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

CERTIBEAU

Conformément à l'article D.227ter, §6, du Code de l'Eau, le notaire soussigné déclare qu'à sa connaissance :

- le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;

- il n'a pas été demandé de CertIBEau et

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le notaire soussigné rappelle à l'adjudicataire que les travaux ou chantiers susceptibles d'être soumis à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six relative au "bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail", et à son arrêté royal d'application du vingt-cinq janvier deux mil un, impliquent l'intervention d'un coordinateur de chantier (au niveau du projet et de sa réalisation), ainsi que de l'obligation de dresser un dossier d'intervention ultérieure (DIU) qui doit être transmis à tout nouveau propriétaire lors de chaque mutation du "BIEN", et celle de faire mention de cette transmission dans l'acte de mutation du "BIEN".

Le D.I.U. contient les éléments d'information en matière de sécurité et de santé relatifs à un chantier, qu'il est utile de prendre en considération lors d'éventuels travaux qui seraient réalisés ultérieurement au "BIEN" qui a fait l'objet de ce chantier.

Le notaire soussigné déclare qu'il n'a été mis en possession d'aucun dossier d'intervention ultérieure et l'adjudicataire devra donc faire son affaire personnelle de toutes démarches à effectuer éventuellement dans ce cadre.

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Le bien fait l'objet d'un certificat P.E.B., délivré par Monsieur *****, le 21 juin 2024, mentionnant le code unique 20240621008651 (Label G – 954 kWh/m².an – 85.329 kWh/an).

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le notaire soussigné déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que le bien prédécrit nécessite obligatoirement une rénovation complète de l'installation électrique de telle sorte qu'aucun contrôle de celle-ci n'est intervenu.

En conséquence, l'adjudicataire aura dans ce cadre deux obligations :

1. informer l'administration (Direction générale Énergie – division Infrastructure) de la démolition ou de la rénovation du bien prédécrit et ;

2. faire procéder, par un organisme agréé, à un examen de conformité de la nouvelle installation avant sa mise en service.

Il est rappelé par le Notaire instrumentant que des sanctions sont prévues dans le Règlement général, et qu'il existe des dangers et une mise en cause de responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, de même le notaire soussigné rappelle que les frais de la rénovation complète de l'installation électrique et l'examen de conformité ultérieur par un organisme agréé devront être réalisés par l'adjudicataire à ses frais à l'entière décharge du débiteur saisi.

KLIM-CICC

Le notaire soussigné attire l'attention d'adjudicataire 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.

XII. Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, ainsi que libre de toute inscription au registre des gages, 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.

Les frais de la purge et de l'ordre sont à charge du débiteur-saisi comme dit ci-après.

Outre les transcriptions éventuellement mentionnées dans l'origine de propriété, il ressort d'un état hypothécaire daté du 2 juillet 2024 (situation arrêtée au 14 juin 2024), transmis au Notaire soussigné, ce qui suit :

- Inscriptions hypothécaires :

Néant.

- Transcription de commandements et saisies :

- saisie conservatoire du 25 avril 2018 suivant exploit de Maître Vincent BODART, huissier de justice à Andenne, rue Bertrand 18, transcrit au Bureau Sécurité Juridique à Namur le 3 mai 2018 sous la référence "45-T-03/05/2018-05143", à la requête de la Ville d'Andenne, créancier poursuivant, contre Madame Francine MAQUIGNY préqualifiée, sur le bien immeuble prédécrit ;

- commandement du 9 juillet 2020 suivant exploit de l'huissier de justice Vincent BODART précité dont il est plus amplement question dans l'exposé préalable ci-avant, transcrite au Bureau Sécurité Juridique à Namur, le 16 juillet 2020 sous la référence "45-T-16/07/2020-08257" et transformant la saisie conservatoire en saisie-exécution immobilière, à la requête de ***, créancier poursuivant, contre Madame ***, relativement au bien ci-avant décrit ;

- renouvellement en date du 26 juin 2023 de la transcription de la saisie-exécution précitée du 9 juillet 2020, à la requête de l'huissier de justice Vincent BODART agissant à la demande de ****, créancier poursuivant, transcrit au Bureau Sécurité Juridique à Namur le 10 juillet 2023, sous la référence "45-T-10/07/2023-08193" relativement au bien ci-avant décrit, contre Madame *** et Monsieur Jean-*****, débiteurs saisis.

XIII. Fichier des avis de saisie

Il ressort de la consultation du fichier des avis de saisie que Madame ****débiteur saisi, fait l'objet de la (des) formalité(s) suivante(s) :

- commandement préalable à saisie-exécution mobilière déposée en date du 9 juillet 2020 à la requête de ****, créancier poursuivant la présente saisie-exécution immobilière, pour une créance d'un montant de cinquante-deux mille sept cent soixante-deux euros et septante-huit cents (52.762,78 €)

XIV. 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 un immeuble.

Le notaire a consulté le registre des gages en date du 2 juillet 2024. et cette recherche s'est avérée négative.

XV. Transfert des risques – Assurances

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.

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.

En conséquence l'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'assurance du bien contre les risques précités à compter du jour de l'adjudication définitive.

XVI. 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 immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du propriétaire pour l'année en cours.

XVII. 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.

C. ORGANISATION, MODALITES PARTICULIERES ET CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

La vente se fera publiquement, aux enchères électroniques, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

I. Mise à prix

La mise à prix est fixée à quarante mille euros (40.000 EUR).

Par dérogation aux conditions générales reprises ci-après, si personne n'offre la mise à prix, le créancier requérant demandera au notaire instrumentant de retirer le bien de la vente.

II. Enchère minimum

Le montant minimum des enchères est fixé à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

III. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le 12 Août 2024 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 20 Août 2024 à 15 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément aux alinéas 6 et suivants de l'article IV des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

IV. Jour et heure de 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'Etude du notaire soussigné le 27 Août 2024 à 15h00.

V. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-adjudicataires à partir de la semaine du 8 juillet 2024 les mercredis à 18h.

Il est précisé aux amateurs que les visites du bien objet des présentes seront effectuées à leurs risques et périls, sans recours contre le notaire soussigné ou ses préposés, notamment en raison de dommages causés à leur personne du fait du bien objet des présentes.

VI. Publicité

La publicité préalable à chaque séance de vente sera faite par des annonces publiées :

- sur le site internet biddit.be, le site de la fédération royale du notariat belge (www.notaire.be/immo), le site www.immoweb.be., sur le site Market Place
- et l'affiche sur le bien.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement.

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

Par dérogation aux conditions générales reprises ci-après, il est précisé aux amateurs que l'adjudication ne pourra pas être réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

D. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

I. 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.

En cas de contradiction entre les présentes et le ou les procès-verbaux d'adjudication, le ou les procès-verbaux d'adjudication priment.

II. 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.

III. Mode de la vente

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

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

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

- suspendre la vente ;
- retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- 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 ;
- 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 ;
- exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- 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.
- si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication de lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article

50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

IV. 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.

V. 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 cinq 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 cinq minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq 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, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

VI. 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.

VII. Conséquences d'une enchère

Article 11 :

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

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

Article 12 : Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que les cinq enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum dix jours ouvrables après la clôture des enchères ;

VIII. La clôture des enchères

Article 13 : Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

IX. Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14 :

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

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

X. Mise à prix et prime

Article 15 : Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

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

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

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

XI. 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.

XII. Subrogation légale

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

XIII. 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.

XIV. Adjudication à un colicitant

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

XV. Porte-fort

Article 20 : L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans les trois jours ouvrables (samedis, dimanches et jours fériés exclus) du jour de l'adjudication définitive (sauf dérogation à ce délai dans les procès-verbaux d'adjudication) 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.

La ratification devra intervenir par acte authentique et devant le notaire qui a procédé à l'adjudication ou lui être signifiée par exploit d'huissier.

XVI. Déclaration de command

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

XVII. Caution

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

XVIII. Solidarité - Indivisibilité

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

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

XIX. Prix

Article 24 : L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'Etude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.

Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

XX. Frais

Article 25 :

1°. A charge de l'adjudicataire

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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

- vingt-et-un pourcent (21,00%), 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 quarante pourcent (19,40%), 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 quarante pourcent (18,40%), 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 soixante-cinq pourcent (17,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00) ;
 - dix-sept virgule zéro cinq pourcent (17,05%), 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-cinq pourcent (16,55%), 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 vingt pourcent (16,20%), 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 nonante pourcent (15,90%) 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 pourcent (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 quarante pourcent (15,40%) 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 pourcent (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 pourcent (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 pourcent (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 pourcent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;
 - quatorze virgule trente pourcent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;
 - quatorze virgule quinze pourcent (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 virgule zéro cinq pourcent (14,05%), 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-cinq pourcent (13,95%) 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 quatre-vingts pourcent (13,80%) 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 septante pourcent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule soixante-cinq pourcent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante pourcent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pourcent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante pourcent (13,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule vingt-cinq pourcent (13,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pourcent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pourcent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pourcent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pourcent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier sans pouvoir être inférieur à vingt-et-un pourcent (21,00%), du prix d'adjudication.

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

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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par

exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

En cas de retrait

En outre, en cas de retrait de la vente, le créancier poursuivant remboursera au notaire soussigné :

- si le bien, au moment du retrait, n'a pas encore été exposé à la vente, les frais et vacations généralement quelconques exposés par le notaire soussigné en vue de la vente, étant notamment tous les frais d'organisation, de visites des lieux, de visites éventuellement assumées par l'étude dudit notaire, de publicité, d'affiches et autres supports, de correspondances, de dossiers et devoirs divers, de tous cahiers des charges et procès-verbaux, dont le notaire soussigné rendra compte, ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée s'y rapportant ;

- si le bien, au moment du retrait, a été exposé en vente, les frais et vacations généralement quelconques dont question ci-avant, ainsi que le tiers de l'honoraire se rapportant à l'enchère la plus élevée obtenue lors de la dernière séance avec un minimum de deux cent cinquante (250) euros hors TVA.

XXI. 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 le vendeur 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 adjudicataire, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

XXII. 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 est fixé conventionnellement à dix pourcent (10 %) /an.

XXIII. 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 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 créancier requérant peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le créancier requérant 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 créancier requérant à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre

recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'adjudicataire 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 créancier requérant ou autres créanciers.

L'adjudicataire défaillant sera, en outre, redevable au créancier requérant 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'adjudicataire 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'adjudicataire défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'adjudicataire 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 créancier requérant 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.

XXIV. Pouvoirs du mandataire

Lorsque le créancier poursuivant, 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.

XXV. 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.

E. DEFINITIONS

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 dont le vendeur a accepté l'enchère

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'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.

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 ;

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.

C. Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (100,00 €), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

D. Article 9 de la loi de Ventôse

Il résulte de cette disposition que le notaire est tenu de conseiller et d'informer avec impartialité les parties de la portée des droits, obligations et charges auxquelles celles-ci s'engagent.

S'il constate que leurs intérêts sont contradictoires ou que leurs engagements sont disproportionnés il doit leur en faire part et les informer que celles-ci disposent de la faculté de se faire assister par un conseil ou faire appel à un autre notaire avant de s'engager.

DONT PROCES-VERBAL, établi par Nous, Notaire, en l'Etude à Andenne, à la date précitée, et après lecture silencieuse, signé par Nous, Notaire.