

François HERMANN et Sophie FOURNIER
Notaires associés - SRL
4280 Hannut, rue de Landen, 76A – TVA 0508.888.823 - RPM Liège

CONDITIONS DE VENTE UNIFORME POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE

N° 2022/8452

145648/AL

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
LE VINGT ET UN MARS,

Nous, **Sophie FOURNIER**, Notaire associée, membre de la société privée à responsabilité limitée « François HERMANN & Sophie FOURNIER, notaires associés », ayant son siège social à 4280 Hannut, rue de Landen, 76A, TVA/BE(0)508.888.823, à ce commis par Ordonnance rendue par le Tribunal de Première Instance de Liège – Division de Liège le vingt-neuf décembre deux mille vingt et un, dont une copie demeurera ci-annexée.

CONDITIONS DE LA VENTE BIDDIT

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A.- Conditions spéciales de vente

Description du bien

VILLE DE HANNUT – quinzième division – Merdorp

Un ensemble composé d'une ferme avec jardin et pâture, sis rue Coquiamont numéro 6, sur et avec terrain, cadastré selon titre section A numéros 105, 106 et 92, d'une contenance de vingt-deux ares quarante-cinq centiares (22a 45ca), et selon extrait de matrice cadastrale récent section A numéros 0106BP0000, 0105BP0000 et 0092P0000, pour une contenance totale de vingt et un ares quarante-trois centiares (21a 43ca).

Revenu cadastral global non indexé : deux cent soixante-huit euros (268,00 €).

Origine de propriété

**

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

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

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

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **soixante mille euros (60.000,00€)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille (1.000,00) euros. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille (1.000,00) euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Condition suspensive

La vente n'a pas lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le quatorze juin deux mille vingt-deux à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vingt-deux juin deux mille vingt-deux à 15 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le vingt-sept juin deux mille vingt-deux à 9 heures.

Visites

Le bien pourra être visité sur rendez-vous en prenant contact avec l'étude du notaire soussigné soit par téléphone, en appelant le 019/51.14.30 ou par mail à l'adresse marine.cloux.352868@belnot.be.

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.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien vendu est libre d'occupation.

Le débiteur saisi sera sans droit quelconque dans le bien vendu, quinze (15) jours après la signification leur faite de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article 1598 du Code Judiciaire.

Le débiteur saisi délaissera l'immeuble et le mettra à la libre disposition de l'adjudicataire, au plus tard le seizième jour après la signification de l'adjudication à peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis avec l'aide au besoin de la

force publique. Il devra de même pendant ce délai de quinze jours retirer de l'immeuble tous biens mobiliers pouvant leur appartenir à défaut de quoi, l'adjudicataire pourra les mettre sur la voie publique.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du déguerpissement du débiteur saisi, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements 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.

Le bien est vendu avec tous les encombrants, matériaux de construction et tous autres biens mobiliers se trouvant dans le bien. L'adjudicataire est parfaitement informé que le bien ne sera pas vidé pour la vente et en fera son affaire personnelle.

Droit de préemption – Droit de préférence

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

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

Etat du bien

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 recours contre le vendeur de bonne foi, ni droit de renoncer à la vente, ni des chefs de mauvais état des bâtiments, vétusté, vices de construction et vices du sol ou du sous-sol, que tous ces vices soient apparents ou cachés, ni du chef de mitoyenneté avec les propriétés voisines des murs, clôtures, haies et fossés séparatifs.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucun vice caché.

Le vendeur déclare transmettre, à compter de ce jour, à l'adjudicataire tous titres, droits et actions, contre tous tiers pouvant lui appartenir au titre d'accessoires du bien vendu, et notamment des chefs d'exploitations, dégâts immobiliers, privations de jouissance, garanties éventuelles (garantie décennale, ...) ou de tout autre chef, le vendeur déclarant ne rien se réserver à ce sujet.

Mérule

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et sans garantie, le bien vendu n'est pas affecté par la mérule ou tout autre champignon et qu'il ne contient pas d'amiante, sauf éventuellement dans les anciennes toitures en « Eternit ».

Limites – Contenance

La description cadastrale ainsi que la contenance sont communiquées à titre indicatif. L'exactitude de ces données n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence entre la superficie réelle et la superficie mentionnée au présent acte, même si elle est supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'adjudicataire, et ne donnera pas lieu à adaptation du prix ni recours contre le vendeur.

Il en est de même des limites du bien vendu ; le cas échéant, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du bornage du dit bien.

Mitoyennetés - Servitudes

Le bien est vendu avec les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

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

Le Notaire déclare ne pas avoir connaissance de ce que le vendeur a établi une servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Situation administrative du bien vendu

Conformément aux dispositions du CoDTbis, le notaire instrumentant a, par lettre recommandée en date du quatorze février deux mille vingt-deux, demandé à la Ville de Hannut, les informations urbanistiques relatives au bien prédécrit.

La Ville de Hannut lui a répondu par lettre du neuf mars suivant.

1.- GENERALITES

Le vendeur se déclare informé de ce que chaque bien immeuble (terrain, maison, appartement, etc) est régi par des dispositions de droit public qui forment le statut administratif des biens immeubles, et notamment par le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible via internet sur le site de la DGO-4, dans sa coordination officieuse.

a) Obligations réciproques des parties

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

Parallèlement, l'adjudicataire ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées – par le vendeur ou par l'intermédiaire professionnel chargé de la vente - que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

Ainsi, il est conseillé à l'adjudicataire, avant la signature de la présente convention :

- de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.
- de vérifier personnellement, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situent les biens :
 - la conformité des biens vendus ou des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, avec les permis délivrés par les autorités compétentes ;
 - la possibilité d'affecter administrativement les biens au projet qu'il lui destine.

A défaut d'indication particulière, l'adjudicataire est présumé vouloir maintenir la destination antérieure du bien et ses caractéristiques principales (volume bâti, aspect architectural...).

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs aux biens ou à leur exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, à compter du jour où l'adjudication devient définitive. Le vendeur 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 réglementairement être accomplies par le vendeur.

b) Voie d'accès à l'information

Il est rappelé aux parties :

- que ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées, conformément à l'article D.IV.105 du CoDT ;

- que dans l'attente de la mise en œuvre des voies d'informations prévues par le CoDT, le certificat d'urbanisme offre à l'adjudicataire la possibilité de disposer d'une information relative au statut urbanistique du bien ;

- que les sites internet de la Région wallonne (DGO4-SPW-Aménagement et Urbanisme-Géomatique-Applications WebGIS et WalOnMap) permettent de disposer, avec un degré de précision imparfait, d'informations à propos du statut administratif des immeubles ;

- que certaines informations peuvent également être obtenues, de manière ponctuelle, en levant un certificat hypothécaire sur le bien ;

- que l'obligation d'information du rédacteur de la présente convention intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ; qu'elle ne porte pas sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles il invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (juriste spécialisé en droit de l'urbanisme, architecte, expert, ...).

Cela appelé, il est signalé que les informations administratives mentionnées dans la présente convention sont fournies par le vendeur, aidé par le rédacteur de la présente convention, au vu des informations obtenues sur le site internet de la DGO4.

2.- SITUATION URBANISTIQUE DU BIEN

Conformément à l'article D.IV.99 et 100 du CoDT, le notaire déclare, à propos du bien prédécrit, qu'à sa connaissance :

La Ville de Hannut a fait savoir au notaire soussigné par trois lettres datées du neuf mars deux mille vingt-deux, ce qui suit, textuellement reproduit :

- Concernant le bien cadastré section A numéro 106B :

« (...) on omet.

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption.

Le bien n'est pas repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation.

Le bien

- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager ;

- n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain ;

- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;

- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;

- n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code ;

- n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code

;

- est localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;

- n'est pas situé dans un site Natura 2000 ;

- n'est pas situé dans une zone à risque au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ;

- n'est pas situé dans une zone à risque au sens de l'article D.IV.57, 3° ;
 - Les données relatives au bien ne sont pas inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;
 - aucun constat d'infraction urbanistique n'a été dressé à ce jour;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;*
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;*
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.*

Informations complémentaires

- *Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE ;*
- *Le bien n'est pas traversé, longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;*
- *pas de plan d'alignement;*
- *ni arbre ni haie remarquable;*
- *Ni axe de ruissellement concentré;*
- ~~*Le bien est situé à proximité des installations de gaz de la société FLUXYS (s'adresser à Fluxys sa, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles) ;*~~
- ~~*Le bien est situé à proximité de canalisations pour le transport du Saumure (s'adresser à Solvay, rue Solvay 39 à 5190 Jemeppe s/Sambre) ;*~~
- ~~*le bien est situé à proximité d'une ligne à haute tension souterraine (s'adresser à Elia sa, Avenue Albert 1^{er} 19 à 5000 Namur).*~~

Remarques

- *En ce qui concerne les constructions construites sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.*

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

A titre de renseignements, le collège fait part des observations suivantes :

- *Au Plan de Secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 20 novembre 1981: Zone d'Habitat à Caractère Rural ;*
- *Au plan d'affectation du Schéma de Développement communal entré en vigueur au 2 février 2013: Habitat – Densité 'Faible +' ;*
- *Sur la carte des aires différenciées du guide communal d'urbanisme entré en vigueur au 1^{er} octobre 2014 : A6 : Aire différenciée de bâti villageois de type 2 et bâtiments résidentiels sis en zone agricole ;*
- *Au Plan d'Assainissement par Sous Bassin hydrographique (PASH), le bien est inscrit*

Au PASH de la Dyle-Gette

Au PASH de la Meuse Aval

~~*En zone d'assainissement collectif prioritaire*~~

~~*En zone d'assainissement collectif*~~

~~*En zone d'assainissement transitoire*~~

~~*En zone d'assainissement autonome*~~

- *Le bien est situé le long d'une voirie communale*
- ~~*Le bien est situé le long d'une voirie régionale (s'adresser au SPW DGOI, Avenue Blondin 12-14 à 4000 Liège.*~~
- *Le bien bénéficie d'un accès à une voirie:*

Pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux

Est suffisamment équipée:

En électricité, s'adresser à Tecteo (rue Louvrex 5 4000 Liège)

En eau, s'adresser à SWDE (Parc industriel des Hauts Sart, 2ème Avenue, 4040 Herstal).

(...) on omet. »

- Concernant les biens cadastrés section A numéros 105B et 92 :

« (...) on omet.

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption.

Le bien n'est pas repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation.

Le bien

- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager ;

- n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain ;

- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;

- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;

- n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code ;

- n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code

;

- est localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;

- n'est pas situé dans un site Natura 2000 ;

- n'est pas situé dans une zone à risque au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ;

- n'est pas situé dans une zone à risque au sens de l'article D.IV.57, 3° ;

- Les données relatives au bien ne sont pas inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

- aucun constat d'infraction urbanistique n'a été dressé à ce jour;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Informations complémentaires

- Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE ;

- Le bien n'est pas traversé, longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;

- pas de plan d'alignement;

- ni arbre ni haie remarquable;

- Ni axe de ruissellement concentré;

- ~~Le bien est situé à proximité des installations de gaz de la société FLUXYS (s'adresser à Fluxys sa, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles) ;~~

- ~~Le bien est situé à proximité de canalisations pour le transport du Saumure (s'adresser à Solvay, rue Solvay 39 à 5190 Jemeppe s/Sambre);~~
- ~~le bien est situé à proximité d'une ligne à haute tension souterraine (s'adresser à Elia sa, Avenue Albert 1^{er} 19 à 5000 Namur).~~

Remarques

• En ce qui concerne les constructions construites sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.

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

A titre de renseignements, le collège fait part des observations suivantes :

- Au Plan de Secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 20 novembre 1981: Zone d'Habitat à Caractère Rural et zone agricole ;
- Au plan d'affectation du Schéma de Développement communal entré en vigueur au 2 février 2013: Habitat – Densité 'Faible +' ;
- Sur la carte des aires différenciées du guide communal d'urbanisme entré en vigueur au 1^{er} octobre 2014 : A6 : Aire différenciée de bâti villageois de type 2 et bâtiments résidentiels sis en zone agricole ; A8: Aire différenciée de bâti de grand gabarit à caractère agricole;
- Au Plan d'Assainissement par Sous-Bassin hydrographique (PASH), le bien est inscrit

~~Au PASH de la Dyle-Gette~~

~~Au PASH de la Meuse-Aval~~

~~En zone d'assainissement collectif prioritaire~~

~~En zone d'assainissement collectif~~

~~En zone d'assainissement transitoire~~

~~En zone d'assainissement autonome~~

- ~~Le bien est situé le long d'une voirie communale~~
- ~~Le bien est situé le long d'une voirie régionale (s'adresser au SPW DGOI, Avenue Blondin 12-14 à 4000 Liège.~~
- ~~Le bien bénéficie d'un accès à une voirie:~~
~~Pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux~~

~~Est suffisamment équipée:~~

~~En électricité, s'adresser à Tecteo (rue Louvrex 5 4000 Liège)~~

~~En eau, s'adresser à SWDE (Parc industriel des Hauts Sart, 2^{ème} Avenue, 4040 Herstal).~~

~~(...) on omet. »~~

3.- MESURES DE REHABILITATION, DE SAUVEGARDE OU DE CLASSEMENT

Conformément à l'article D.IV 99 et 100 du CoDT, à propos du bien prédécrit, le vendeur saisi déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT.

4.- RISQUES NATURELS – ALEAS D'INONDATIONS – NATURA 2000

Conformément à l'article D.IV.99 et 100 du CoDT, il est porté à la connaissance de l'adjudicataire à propos du bien prédécrit, que :

- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle

domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;

- le bien est repris en aléa nul dans la cartographie des aléas d'inondation ; l'adjudicataire se déclare averti des conséquences éventuelles de cette classification, notamment sur le plan de l'assurabilité du bien. Sous cette réserve, le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs.

5.- PERMIS - CERTIFICATS

Conformément à l'article D.IV.99 du CoDT, le notaire déclare, à propos du bien prédécrit et selon les informations lui communiquées :

- qu'à sa connaissance le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir, d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou numéro 2 en vigueur, ni d'un certificat de patrimoine.

- ne pas avoir connaissance d'actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT.

Information de l'adjudicataire.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur l'utilité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique des biens et de l'importance de vérifier personnellement la conformité des biens avec les permis délivrés ainsi que la légalité des travaux effectués en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune, et ce en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire instrumentant conformément à la législation régionale et dont question ci-dessus. L'acheteur déclare également que la destination actuelle des biens vendus étant celle d'une habitation lui convient et qu'il assumera toutes les charges administratives d'un éventuel changement de destination à l'entière décharge du vendeur.

L'adjudicataire reconnaît que son attention a été attirée par le notaire Sophie Fournier, soussignée, préalablement aux présentes sur :

a) l'obligation d'obtenir, préalablement à tous actes et travaux visés au CoDT, un permis d'urbanisme ;

b) la possibilité d'infractions urbanistiques relatives aux travaux réalisés dans le bien et notamment la construction du hangar comme dit ci-avant.

c) l'absence de permis d'urbanisme pour les travaux réalisés dans le bien prédécrit comme dit ci-avant.

d) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières.

e) l'obligation corrélative dans le chef de l'adjudicataire de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu.

f) le risque de se heurter à une attitude réservée des organismes de prêt ou crédit, dans la mesure où la situation infractionnelle constitue une menace pour la valeur de leur gage.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

Nonobstant une information complète sur la situation du bien, le cas échéant, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la mise en conformité du bien, à l'entière décharge du vendeur.

Permis de location

Le notaire rappelle également :

- l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis du Code wallon du Logement (décret du 29 octobre 1998) et de l'arrêté d'exécution du 3 juin 2004 relatif au permis de location, à obtenir auprès du Collège communal, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs (à savoir ceux dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants,

b) les petits logements individuels (à savoir ceux dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage et dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m²) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ;

- à moins que ces logements soient situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qu'ils soient 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 ;

- à moins que ces logements soient des logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1^{er}, 28^o du présent Code, liées par un contrat de colocation ;

- sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès ou l'occupation des logements concernés, le danger de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu 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).

Le notaire déclare ne pas avoir connaissance de la délivrance d'un pareil permis.

6.- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES PRESCRITES PAR L'ARTICLE D.IV.99 DU CoDT :

Sans préjudice à ce qui a été dit ci-avant, il est rappelé aux parties :

1^o qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2^o qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

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

7.- ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS – DECRET SEVESO

a) Décret sur le Permis d'Environnement (PE)

• A la connaissance du notaire, le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement « permis d'exploiter », ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3000 litres, citerne à gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle...).

b) Gestion des sols pollués

b.a.) Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du quatorze février deux mille vingt-deux énoncent ce qui suit concernant :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

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

- *concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? :*

Non

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

b.b.) Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – 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.

b.c.) Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner aux Biens, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel »

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

b.d.) Information circonstanciée

Le vendeur (ou son représentant) déclare, sans que l'acquéreur n'exige 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).

c) Décret Seveso

Selon les renseignements portés à sa connaissance, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

8.- DIVISION

A la connaissance du vendeur, le bien vendu n'est pas repris dans un plus grand ensemble immobilier, comportant au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation et il ne rentre pas dans le champ d'application de la législation sur le permis d'urbanisation.

9.- CODE WALLON DE L'AGRICULTURE

Informées des 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 « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », il est ici précisé quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas – qu'aucune activité agricole n'est actuellement

exercée sur ou dans les biens vendus. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Chantier temporaire ou mobile

Les parties reconnaissent avoir été informées de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien, à remettre, en cas de mutation de propriété, un dossier d'intervention ultérieure (contenant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs) pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Le notaire n'a pas connaissance de ce que des travaux visés par ledit Arrêté Royal, sauf ce qui est dit ci-avant, ont été réalisés dans le bien vendu et que dès lors aucun dossier d'intervention ultérieur ne doit être remis à l'acquéreur.

Règlement général sur les installations électriques

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du dix mars deux mille vingt-deux dressé par l'asbl CERTIGREEN, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de douze mois à compter du procès-verbal, il y avait lieu de constater si les manquements avaient été rectifiés.

L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Certificat de performance énergétique des bâtiments

L'adjudicataire déclare avoir été informé de la législation wallonne relative aux performances énergétiques des bâtiments laquelle découle de la directive européenne n°2002/91/CE du 16 décembre 2002 publiée au journal officiel des Communautés européennes le 4 janvier 2003.

Cette directive a été partiellement transposée par la Région Wallonne, dans un décret-cadre datant du 19 juillet 2007 et un arrêté du Gouvernement Wallon du 17 avril 2008, publié au Moniteur belge du 30 juillet 2008.

La directive impose la délivrance d'un certificat de performance énergétique des bâtiments (neufs, existants, et bâtiments publics), lors de la vente d'un bien.

Ledit certificat, établi le dix mars deux mille vingt-deux sous la référence 20220310024425 par CERTIGREEN, certificateur agréé sous numéro CERTIF-P3-02132, sera remis à l'adjudicataire au plus tard le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Inondations – Zone à risques

Les parties déclarent avoir été informées au sujet de l'arrêté royal du 28 février 2007 portant sur la délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>.

Le vendeur déclare que le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone à risques d'inondation et que sur la carte de la Région Wallonne reprenant les zones d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement, la valeur d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du bien est : nulle.

Situation hypothécaire

Les biens sont concernés par une inscription hypothécaire prise au Bureau des hypothèques de Huy le trois octobre deux mille seize, sous la référence 34-I-03/10/2016-07606 et par un commandement et saisie pris au Bureau de sécurité juridique de Huy le vingt-quatre novembre deux mille vingt et un, sous la référence 34-T-24/11/2021-09448.

En vertu des avis adressés le quatorze février deux mille vingt-deux, plusieurs notification de dettes fiscales et/ou sociales ont été faites dans le délai légal.

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

Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire, qui prendra incessamment toute disposition utile en ce qui concerne l'assurance du bien contre l'incendie et autres risques, dès le moment où l'adjudication devient définitive, à l'entière décharge du vendeur. Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que ce dernier a tout intérêt à s'assurer dès le moment où l'adjudication devient définitive, vu que le vendeur ne peut garantir que le bien vendu restera couvert par son propre contrat.

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.

Contrats de raccordement

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. Il sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur qui en résultent.

En ce qui concerne les fournitures d'eau, l'attention des parties est attirée sur le règlement de fourniture d'eau imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'adjudicataire doivent le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date du présent acte.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes dans ce délai, le vendeur et l'adjudicataire seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Citerne à Mazout

Le notaire déclare ne pas avoir connaissance de l'existence dans le bien vendu d'une citerne à mazout d'une capacité de trois mille (3.000) litres ou plus, de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois ne s'appliquent pas au bien vendu.

Le notaire déclare également ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.

Certificat CertiBEau

Les parties déclarent avoir été informées au sujet Décret du 28 février 2019 modifiant le Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau et instaurant une certification « Eau » des immeubles bâtis, dénommée « CertiBEau », entré en vigueur au 1er juin 2021, lequel prévoit l'obligation d'obtenir un « CertiBEau » attestant de la conformité aux obligations visées à l'article D.227ter, §1er, du Code de l'Eau, de tout immeuble existant ou à bâtir avant leur raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'adjudicataire se réserve l'éventuelle réalisation des postes ayant un lien avec le raccordement à la distribution publique de l'eau (égouttage, sanitaire, etc.) et, par conséquent, il appartiendra à l'adjudicataire d'entreprendre ou de poursuivre les démarches nécessaires à l'obtention du Certibeau.

Impôts

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

B.- Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion. Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

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

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

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre 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, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum cinq mille euros (5.000,00 €)**.

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

- une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).

- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **cinq mille euros (5.000,00 €)**.

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)**.

Mise à prix et prime

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« 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 adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais soient payés 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 Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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 cinquante mille euros (250.000,00 €) ;

- quatorze virgule trente pour cent (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 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 cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) ;

- treize virgule nonante pour cent (13,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00 €) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00 €) jusqu'y compris quatre cents mille euros (400.000,00 €) ;

- treize virgule 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 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.

C.- Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par

laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. Procuration

Le vendeur, l'adjudicataire ainsi que tout autre personne intervenante, constitue, par les présentes, de manière irrévocable, pour ses mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

- tout collaborateur de l'étude des notaires François Hermann et Sophie Fournier, à Hannut, et faisant élection de domicile en ladite étude.
- Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »
- Qui est chargé, de manière irrévocable, de :
- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
 - Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
 - Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
 - Fixer la date d'entrée en jouissance, déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement, recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires, donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
 - Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin, établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, former les masses, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Plus spécialement, l'adjudicataire donne pouvoir de :

- 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 conservateur des hypothèques compétent de radier en exécution de l'article 1653 nouveau du Code Judiciaire en vertu du certificat de paiement à établir par les notaires soussignés, toutes inscriptions et transcriptions existantes à charge du saisi, sur le bien adjugé.

- 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.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 du Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas assujéti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature

des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Droit d'écriture

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

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Hannut, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.

Suivent les signatures.