

Rép.:	
OFW	
CRH	
Exp.	IZIMI
	Mail
	Papier

WAUTERS & BACHY
Notaires associés à Hannut

AL / 40-00-6963/007 / (on omet)

VP - CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES - VP ONLINE (BIDDIT.BE)

Résultant de l'acte reçu le dix-huit octobre deux mille vingt-quatre par le notaire Hélène BACHY, à la résidence de Hannut et de l'acte rectificatif (erreur matérielle) reçu le vingt-cinq octobre deux mille vingt-quatre par le notaire Reginald WAUTERS, à la résidence de Hannut.

Il est procédé à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la requête (on omet)

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

Coordonnées de l'étude

Maître Reginald WAUTERS et Maître Hélène BACHY, notaires associés
Chemin des Dames 24
4280 Hannut

Description des biens

LOT 1

COMMUNE DE BRAIVES - septième division - CIPLET

Un **bâtiment rural sur et avec terrain**, sis rue Basse Campagne 3+ d'une contenance totale mesurée de trente-huit ares quinze centiares (**38a 15ca**), tel que ce bien est composé :

- du **bâtiment rural** (constructions et terrain assiette) cadastré ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, numéro 0068DP0002 (constructions) et partie du numéro 0068DP0001 (terrain assiette), d'une contenance mesurée de quinze ares quatre-vingts centiares (**15a 80ca**), tel qu'il est figuré sous teinte bleu clair, hachuré et « **Lot C3** » au plan de division dont question ci-après, **précastré sous la section A et le numéro 0842FP0000**,

- d'une partie du terrain située à droite du hangar lorsqu'on le regarde depuis la rue et en lieu-dit « Basse Campagne », cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, partie du numéro 0065CP0000, d'une contenance mesurée de **sept ares nonante centiares (7a 90ca)**, telle que cette partie est figurée sous teinte vert foncé et « **Lot C1** » au plan de division dont question ci-après, **précastrée sous la section A et le numéro 0842DP0000**,

- d'une partie du terrain située autour du hangar et en lieu-dit « Basse Campagne », cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, partie du numéro 0068DP0001, d'une contenance mesurée de **quatorze ares quarante-cinq centiares (14a 45ca)**, tel que figuré sous teinte vert clair et « **Lot C2** » au plan de division dont question ci-après, **précastré sous la section A et le numéro 0842EP0000**.

PLAN :



Tel que ce bien composé de ces trois parties est repris comme dit ci-avant au plan de division dressé le 12 août 2024 par le géomètre expert François THONON, à Faimés, lequel plan est repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence **64017-10177**.

Toutes les parties aux présentes déclarent que ce plan n'a plus été modifié depuis lors. Ce plan visé *ne varietur* par les parties et Nous, Notaire, restera annexé au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. Les parties demandent l'application de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des Droits d'Enregistrement et de l'article 3.30 du nouveau Code Civil.

Revenu cadastral indéterminé car le bien est issu d'une division.

Soit une contenance totale de trente-huit ares quinze centiares (38a 15ca)

Description suivant titres anciens :

- Parcelle cadastrée sous le numéro **0065CP0000**, selon acte reçu par le notaire Jean-Louis SNYERS, à Hannut, le 05 avril 2004, dont question ci-après à l'origine de propriété :

« COMMUNE DE BRAIVES (Septième division ex CIPLET)

(matrice cadastrale numéro 2525)

(on omet)

Une parcelle reprise en nature de terre au cadastre, mais étant actuellement en état de pâture, sise en même lieu-dit [NDLR, à savoir « Basse Campagne »], cadastrée, selon extrait cadastral récent, section A, numéro 65/C pour une contenance de un hectare vingt-deux ares quatre-vingt-quatre centiares (1ha 22a 84ca) et ayant un revenu cadastral de nonante-sept euros (97,00 €). »

- Parcelle cadastrée sous le numéro **0068DP0001**, selon l'acte de remembrement des biens ruraux de Ville en Hesbaye dressé le 21 juin 1996 par Madame Claire HANNON, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège, transcrit, dont question ci-après à l'origine de propriété :

Parcelle cadastrée sous la section A et le numéro 0068D00000 d'une contenance de un hectare cinquante ares dix centiares (1ha 50a 10ca).

- Parcelle cadastrée sous le numéro **0068DP0002**, selon l'acte de renonciation à accession reçu le 19 décembre 2007 par le notaire Jean-Louis SNYERS, à Hannut, dont question ci-après à l'origine de propriété :

« COMMUNE DE BRAIVES (Septième division ex CIPLET)

*Un terrain en nature de terre (destiné à la construction d'une étable) situé en lieu-dit « Basse Campagne », à front de la rue *, cadastré selon extrait cadastral récent section A numéro 68 D pour une superficie de un hectare cinquante ares dix centiares (1ha 50a 10ca). »*

LOT 2

COMMUNE DE BRAIVES - septième division - CIPLET

2.1. Une parcelle de terre située en lieu-dit « Basse Campagne », d'une contenance mesurée d'un hectare cinquante-deux ares quatre-vingt-quatre centiares (**1ha 52a 84ca**), tel que ce bien est composé :

- d'une partie de terre cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, partie du numéro 0065CP0000, d'une contenance mesurée de **un hectare quatorze ares nonante-quatre centiares (1ha 14a 94ca)**, telle que cette partie est figurée sous teinte rose foncé et « **Lot B1** » au plan de division dont question ci-après, **précadastrée sous la section A et le numéro 0842BP0000**,

- d'une partie de terre cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, partie du numéro 0068DP0001, d'une contenance mesurée de



trente-sept ares nonante centiares (37a 90ca), telle que cette partie est figurée sous teinte rose clair et « **Lot B2** » au plan de division dont question ci-après, **précadastré sous la section A et le numéro 0842CP0000**.

PLAN :

Tel que ce bien composé de ces deux parties est repris comme dit ci-avant au plan de division dressé le 12 août 2024 par le géomètre expert François THONON, à Faimés, lequel plan est repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence **64017-10177**.

Revenu cadastral indéterminé car le bien est issu d'une division.

2.2. Un ensemble de pâtures situées en lieu-dit « Les Trixhes » et « Basse Campagne », cadastrées ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, **section A, numéros 0023DP0000** (18a 14ca), **0025DP0000** (34a 46ca), **0037BP0000** (65a 32ca) et **0030CP0000** (05a 78ca), d'une superficie totale d'un hectare vingt-trois ares septante centiares (1ha 23a 70ca).

Revenu cadastral total : quatre-vingt euros (80,00 €).

Soit une contenance totale de deux hectares septante-six ares cinquante-quatre centiares (2,7654 ha).

Description suivant titres anciens :

- Parcelles cadastrées sous les numéros **0065CP0000** et **0068DP0001** : voir ci-dessus.
- Parcelles cadastrées sous les numéros **0023DP0000** et **0025DP0000**, selon acte reçu par le notaire Charles WAUTERS, à Hannut, le 04 juin 2008, dont question ci-après à l'origine de propriété :

« COMMUNE DE BRAIVES -septième division - CIPLET

1. Une pâture située en lieu-dit « Les Trixhes », cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A numéro 23/D, d'une superficie de dix-huit ares quatorze centiares.

Revenu cadastral : treize euros (13 EUR)

2. Une pâture située en lieu-dit « Les Trixhes », cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A numéro 25/D, d'une superficie de trente-quatre ares quarante-six centiares.

Revenu cadastral : vingt-deux euros (22 EUR). »

- Parcelle cadastrée sous le numéro **0030CP0000**, selon l'acte de remembrement des biens ruraux de Ville en Hesbaye dressé le 21 juin 1996 par Madame Claire HANNON, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège, transcrit, dont question ci-après à l'origine de propriété :

Parcelle cadastrée sous la section A et le numéro 0030C00000 d'une contenance de cinq ares septante-huit centiares (5a 78ca).

- Parcelle cadastrée sous le numéro **0037BP0000**, selon acte reçu par le notaire Jean-Louis SNYERS, à Hannut, le 05 avril 2004, dont question ci-après à l'origine de propriété :

« COMMUNE DE BRAIVES (Septième division ex CIPLET)

(matrice cadastrale numéro 2525)

Une pâture en lieu-dit « Basse Campagne », cadastrée, selon extrait récent, section A, numéro 37/B pour une contenance de soixante-cinq ares trente-deux centiares (65 ares 32 centiares) et ayant un revenu cadastral de quarante-trois euros (43 €). »

LOT 3 : réunion des lots 1 et 2

COMMUNE DE BRAIVES - septième division - CIPLET

3.1. Un bâtiment rural sur et avec terrain et terre, sis rue Basse Campagne 3+ d'une contenance totale mesurée de un hectare nonante ares nonante-neuf centiares (**1ha 90a 99ca**), tel que ce bien est composé :

- du **bâtiment rural** (constructions et terrain assiette) cadastré ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, numéro 0068DP0002 (constructions) et partie du numéro 0068DP0001 (terrain assiette), d'une contenance mesurée de quinze ares quatre-vingts centiares (**15a 80ca**), tel qu'il est figuré sous teinte bleu clair, hachuré et « **Lot C3** » au plan de division dont question ci-après, **précastré sous la section A et le numéro 0842FP0000**,

- d'une partie du terrain située à droite du hangar lorsqu'on le regarde depuis la rue, située en lieu-dit « Basse Campagne », cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, partie du numéro 0065CP0000, d'une contenance mesurée de **sept ares nonante centiares (7a 90ca)**, telle que cette partie est figurée sous teinte vert foncé et « **Lot C1** » au plan de division dont question ci-après, **précastrée sous la section A et le numéro 0842DP0000**,

- d'une partie du terrain située autour du hangar et en lieu-dit « Basse Campagne », cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, partie du numéro 0068DP0001, d'une contenance mesurée de **quatorze ares quarante-cinq centiares (14a 45ca)**, tel que figuré sous teinte vert clair et « **Lot C2** » au plan de division dont question ci-après, **précastré sous la section A et le numéro 0842EP0000**.

- d'une partie de terre située à droite du hangar lorsqu'on le regarde depuis la rue et en lieu-dit « Basse Campagne » cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, partie du numéro 0065CP0000, d'une contenance mesurée de **un hectare quatorze ares nonante-quatre centiares (1ha 14a 94ca)**, telle que cette partie est figurée sous teinte rose foncé et « **Lot B1** » au plan de division dont question ci-après, **précastrée sous la section A et le numéro 0842BP0000**,

- d'une partie de terre située à l'arrière du hangar lorsqu'on le regarde depuis la rue et en lieu-dit « Basse Campagne », cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, partie du numéro 0068DP0001, d'une contenance mesurée de **trente-sept ares nonante centiares (37a 90ca)**, telle que cette partie est figurée sous teinte rose clair et « **Lot B2** » au plan de division dont question ci-après, **précastré sous la section A et le numéro 0842CP0000**.

PLAN :

Tel que ce bien composé de ces cinq parties est repris comme dit ci-avant au plan de division dressé le 12 août 2024 par le géomètre expert François THONON, à Faimés, lequel plan est repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence **64017-10177**.

Revenu cadastral indéterminé car le bien est issu d'une division.

3.2. Un ensemble de pâtures situées en lieu-dit « Les Trixhes » et « Basse Campagne », cadastrées ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, **section A, numéros 0023DP0000 (18a 14ca), 0025DP0000 (34a 46ca), 0037BP0000 (65a 32ca) et 0030CP0000 (05a 78ca)**, d'une superficie totale selon cadastre d'un hectare vingt-trois ares septante centiares (**1ha 23a 70ca**).

Revenu cadastral total : quatre-vingt euros (80,00 €).

Soit une contenance totale de trois hectares quatorze ares soixante-neuf centiares (3,1469 ha).

Description suivant titres anciens :



Voir ci-dessus.

LOT 4

COMMUNE DE BRAIVES - septième division - CIPLET

Un ensemble de pâtures situées en lieu-dit « Les Trixhes » cadastrées ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, section A, numéros 0020BP0000 (04a 54ca), 0020CP0000 (08a 82ca), 0021BP0000 (04a 93ca), 0021CP0000 (10a 96ca) et 0030BP0000 (87a 59ca), d'une superficie totale selon cadastre de un hectare seize ares quatre-vingt-quatre centiares (1ha 16a 84ca).

Revenu cadastral total : cinquante-cinq euros (55,00 €)

Soit une contenance totale de un hectare seize ares quatre-vingt-quatre centiares (1ha 16a 84ca)

Description suivant titres anciens :

- Parcelles cadastrées sous les numéros **0020BP0000 et 0020CP0000**, selon acte reçu par le notaire Benoît CARTUYVELS, à Braives, le 28 décembre 1998 dont question ci-après à l'origine de propriété :
*« Territoire de BRAIVES – 7° division ex Ciplat
Deux terres sises en lieudit « Les Trixhes », cadastrées section A numéros 20B (4a54ca) et 20/C (8a82ca) soit pour une contenance totale de treize ares trente-six centiares (13a 36ca). »*
- Parcelles cadastrées sous les numéros **0021BP0000, 0021CP0000 et 0030BP0000**, selon l'acte de remembrement des biens ruraux de Ville en Hesbaye dressé le 21 juin 1996 par Madame Claire HANNON, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège, transcrit, dont question ci-après à l'origine de propriété :
Parcelles cadastrées sous la section A :
 - Numéro 0021B00000 d'une contenance de quatre ares nonante-trois centiares (4a 93ca) ;
 - Numéro 0021C00000 d'une contenance de dix ares nonante-six centiares (10a 96ca) ;
 - 0030B00000 d'une contenance de quatre-vingt-sept ares cinquante-neuf centiares (87a 59ca).

Ci-après dénommés *« le(s) bien(s) »*.

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

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

Les éventuels 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.

Mobilier

Il est précisé que tout éventuel mobilier présent dans le bâtiment rural et/ou aux alentours de celui-ci font partie de la vente au moment où l'adjudication devient définitive. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

Origine de propriété

(on omet)

Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

- En ce qui concerne le LOT 1 : quatre-vingt-cinq mille euros (85.000,00 €) ;
- En ce qui concerne le LOT 2 : cent trente mille euros (130.000,00 €) ;
- En ce qui concerne le LOT 3 : deux cent quinze mille euros (215.000,00 €) ;
- En ce qui concerne le LOT 4 : trente mille euros (30.000,00 €).

Enchère minimum

Pour les lots 1 à 3 prédécrits, après avoir obtenu une enchère correspondant au minimum à la mise à prix, l'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Pour le lot 4 prédécrit, après avoir obtenu une enchère correspondant au minimum à la mise à prix, l'enchère minimum s'élève à cinq cents euros (500,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum cinq cents euros (500,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Concernant le lot 1 :

Le jour et l'heure du **début des enchères est le lundi 02 décembre à 13h00.**

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères est le mardi 10 décembre à 13h00**, 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.

Concernant le lot 2 :

Le jour et l'heure du **début des enchères est le lundi 02 décembre à 13h00.**

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères est le mardi 10 décembre à 13h00**, 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.

Concernant le lot 3 :

Le jour et l'heure du **début des enchères est le lundi 02 décembre à 15h00.**

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères est le mardi 10 décembre à 15h00**, 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.

Concernant le lot 4 :

Le jour et l'heure du **début des enchères est le lundi 02 décembre à 13h00.**

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères est le mardi 10 décembre à 13h00**, 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 d'un ou plusieurs biens de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le mardi 17 décembre 2024 entre 10 heures et 12 heures sur proposition du notaire soussigné.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous à convenir avec l'étude WAUTERS & BACHY.



Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire des biens vendus au moment où l'adjudication devient définitive.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite :

- sur les sites Internet suivants: Immoweb, Immo.notaire.be et le site particulier de l'étude WAUTERS & BACHY; la vente elle-même se fera exclusivement sur le portail www.biddit.be.

- dans les journaux :

- À une reprise dans « Le Sillon belge » et à une reprise dans « Plein Champ ».

- l'affichage d'un panneau « à vendre » sur le bien.

Éventuellement, pour la revente sur folle enchère, il sera fait la même publicité que celle prévue ci-dessus.

Jouissance – Occupation

En ce qui concerne l'ensemble des parcelles à l'exception de la parcelle cadastrée sous le numéro 0068DP0001 :

Elles sont libres d'occupation et de tout bail.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée sous le numéro 0068DP0001 :

Elle était occupée par (on omet) en vertu d'un bail à ferme. (on omet) déclarent expressément :

- 1) Renoncer purement et simplement, sans indemnité, aux droits dont elles pourraient se prévaloir en vertu dudit bail à ferme mais uniquement relativement à la parcelle prédécrite et s'engager à libérer la parcelle après enlèvement de la récolte 2024 ;
- 2) Renoncer purement et simplement, sans indemnité, au droit de préemption et à la cession dont elles bénéficient sur la parcelle prédécrite en vertu de la loi sur le bail à ferme ;
- 3) Déclarer expressément qu'il n'a pas été accompli de travaux ou ouvrages, avec ou sans le consentement du bailleur, et qu'il n'y a donc pas lieu d'apporter aux présentes une quelconque mention prévue par l'article vingt-six, troisièmement de la loi sur le bail à ferme.
- 4) Déclarer, en matière de primes relatives aux droits de production (PAC),:
 - a. Qu'elles sont informées de la réglementation relative à l'attribution de droits de production;
 - b. Qu'elles renoncent à mentionner toutes précisions complémentaires à ce propos dans le présent acte.

L'acquéreur aura donc **la jouissance de l'ensemble des biens prédécrits, objets des présentes à la fin de la récolte 2024.**

En outre, l'adjudicataire aura la jouissance des biens vendus **après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.**

Il est, avant ce paiement **et avant l'enlèvement de la récolte en cours**, interdit à l'adjudicataire d'apporter aux biens vendus 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.

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

Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare que les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel à l'exception :

- **d'un droit de préférence présent dans l'acte de renonciation à accession reçu le 19 décembre 2007 par le notaire Jean-Louis SNYERS, à Hannut, dont question ci-avant à l'origine de propriété, relativement à la parcelle 0068DP0001. (on omet) (...) lesquelles déclarent expressément vouloir renoncer, à compter de ce jour, audit droit de préférence dont elles bénéficient sur ladite parcelle 0068DP0001.**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, à l'exception du droit de préemption dont bénéficient (on omet) à l'égard de la parcelle cadastrée sous le numéro 0068DP0001 auquel il a été renoncé ci-avant.

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 des biens – Vices

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Servitudes

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi **aucune** servitude à l'égard des biens vendus et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, à l'exception des éventuelles servitudes et/ou conditions spéciales présentes dans l'acte de remembrement des biens ruraux de Ville-en-Hesbaye dressé le 21 juin 1996 dont question ci-avant à l'origine de propriété. L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations relatifs à ces éventuelles servitudes et/ou conditions spéciales.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient



pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

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

Actions en garantie

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

Dispositions administratives

1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'adjudicataire est informé de la possibilité de recueillir de son côté, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique des biens auprès du service de l'urbanisme de la Commune.

En outre, il est rappelé :

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Informations circonstanciées

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV. 100 du CoDT, le vendeur déclare, notamment sur la base de deux lettres adressées par la Commune de Braives les 17 et 24 juillet 2024, mises à disposition de tout amateur, que :

2.1 Plans d'aménagement du territoire et d'orientation :

- les biens sont situés au plan de secteur de Huy-Waremme en **zone agricole**.

- les parcelles cadastrées sous les numéros **0030BP0000** et **0037BP0000** sont également situées au plan de secteur en **zone de loisirs** ;

- les biens sont situés **sur la carte des aires différenciées du Guide Communal d'Urbanisme** adapté par le Conseil communal du 02.04.1993 en zone O : espace ouvert (+ en zone d'extension de récréation pour les parcelles 0030BP0000 et 0037BP0000).

- les biens sont situés **au plan d'affectation au Schéma de Développement Communal** adapté par le Conseil communal du 02.04.1993 :

- en zone agricole protégée pour l'ensemble des biens ;

- en zone agricole peu apte aux cultures pour les parcelles 0030BP0000, 0020BP0000, 0020CP0000, 0023DP0000, 0025DP0000 et 0037BP0000 ;

- en zone d'extension de récréation pour les parcelles 0030BP0000 et 0037BP0000.

2.2. Guide régional d'urbanisme

Les biens **sont soumis** à l'application des règlements régionaux d'urbanisme repris dans le Guide Régional d'urbanisme visé à l'article D.III.1 et suivants du CoDT (étant le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité) ;

2.3. Urbanisme opérationnel et protection du patrimoine :

Les biens **ne sont pas** :

- situés dans un des périmètres visés aux articles D.V.1 (sites à réaménager), D.V.13 (revitalisation urbaine) ou D.V.14 (rénovation urbaine) du CoDT ;

- soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et D.IV.19 du CoDT et ne sont pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

- inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine (CWP) ;

- classés en application de l'article 196 du CWP ou visés par une procédure de classement en cours ;

- situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWP ;

- localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWP.

2.4. Périmètre des zones vulnérables :

2.4.1 Natura 2000, réserve naturelle, ...

À l'exception de ce qui est dit ci-après, le vendeur déclare que les biens **ne sont situés ni** dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comportent ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

L'ensemble des biens est situé dans le périmètre du parc naturel Burdinale-Mehaigne.

L'ensemble des parcelles à l'exception des parcelles cadastrées sous les numéros 0065CP0000, 0068DP0001 et 0068DP0002, sont situés à **moins de 50m d'un cours d'eau.**

Les parcelles cadastrées sous les numéros 0020BP0000, 0021BP0000, 0023DP0000, 0025DP0000, 0030BP0000, 0030CP0000 et 0037BP0000 sont **concernées par une wateringue. Le vendeur déclare que l'acte reçu le 05 avril 2004 par le notaire Jean-Louis SNYERS à Hannut, dont question avant à l'origine de propriété, indique l'existence de cette wateringue pour la parcelle 0037BP0000 mais pour laquelle le vendeur de l'époque ne disposait d'aucune information. Le vendeur aux présentes réitère la même déclaration à savoir qu'il ne dispose d'aucune information concernant ladite wateringue.**

À l'exception de ce qui est dit ci-après, le vendeur n'a pas connaissance que les biens soient exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.



L'ensemble des biens est situé en zone de karst et en zone vulnérable aux nitrates.

2.4.2 Seveso

Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDT (ancien article 136 du CWATUP), la proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO », conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens prédécrits ne sont **pas situés** dans une telle zone.

2.4.3 Code de la gestion des ressources du sous-sol

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, concernant les biens vendus :

- Il n'existe pas de permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol ;
- Il n'existe pas de permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;
- Il n'existe pas de permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles, visé à l'article 2 de l'arrêté royal n°83 du 28 novembre 1939 relatif à la recherche et à l'exploitation des roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles ;
- Il n'existe pas de servitude visée à l'article D.VII.2 du CoDT ;
- Il n'y a pas de présence d'un puits de mine ou d'une issue de mine relevant d'une concession existante ou retirée ayant fait l'objet de mesures de sécurisation ou connu sur le terrain.

D'après une consultation du site Géoportail de la Région Wallonne, il ressort que les biens :

- Ne sont pas repris dans les données géologiques de base ;
- Ne sont pas concernés par une concession minière ;
- Ne sont pas repris en zone de consultation de la DRIGM
- Ne sont pas situés dans un site de gestion des déchets miniers.

2.5. Aisances de voirie :

Le vendeur déclare à propos des biens qu'ils ne bénéficient pas d'un équipement d'épuration des eaux usées, et sont repris en zone d'épuration autonome Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;

Les lots 1, 2 et 3 bénéficient d'un accès à une voirie agricole pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Le lot 4 bénéficie d'un accès via un sentier de terre.

2.6. Permis ou certificats :

- Les biens ne font l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur **à l'exception d'un permis d'urbanisme délivré le 26/06/2007 à (on omet) pour la construction d'une étable**, dont une copie est à la disposition de tout amateur.

Sous réserve de ce qui est dit ci-après, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – les biens n'ont pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de ceux-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Le vendeur déclare que le bâtiment rural a été construit conformément au permis d'urbanisme prévaut délivré le 26/06/2007.

Les biens n'abritent 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 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...).

3. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques, conformément à l'article D.VII.1 du CoDT. Il déclare en outre qu'à sa connaissance les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que les biens sont actuellement affectés à usage de **bâtiment agricole, terres agricoles et pâtures**.

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner aux biens, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant, le vendeur déclare que les biens ci-dessus n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir/d'urbanisme ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

4. Inondation

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- **l'ensemble des parcelles, à l'exception des parcelles 0065CP0000 et 0068DP0001 et 0068DP0002, sont situées dans une zone d'aléa d'inondation de valeur élevée,**
- **les parcelles 0065CP0000 et 0068DP0001 et 0068DP0002, sont situées (le fond) dans une zone d'aléa d'inondation de valeur moyenne,**

c'est-à-dire une zone dans laquelle des inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » de cours d'eau.

Les biens sont concernés par un ou plusieurs axes de ruissellement concentré.

5. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, les biens **ne sont pas concernés** par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevés d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

6. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'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 les biens vendus, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur lesdits biens.

7. Observatoire Foncier Wallon

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', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent que les



biens présentement vendus sont situés totalement en zone agricole et sont inscrits dans le SIGEC.

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

8. Division – Lotissement.

Le vendeur déclare que certains biens ci-dessus désignés proviennent de la division d'un bien plus grand, sans que cette division n'ait fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation, ni de formalités particulières requises par l'article D.IV.102 du CoDT.

En effet, les biens issus de la division sont uniquement destinés à usage agricole.

9. État du sol – information – garantie

Pour les termes utilisés dans la présente clause, il est fait référence aux définitions reprises dans le Décret 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon ».

A. Information disponible

• Pour chaque parcelle, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du **15 juillet 2024**, énonce ce qui suit :

« 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

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2,3) : Néant

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2,3) : Néant

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4) : Néant ».

L'adjudicataire recevra copie des extraits conformes. Nonobstant les informations ci-avant délivrées, s'il devait s'avérer postérieurement à l'adjudication que les biens présentement vendus font l'objet d'une pollution de sol, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le notaire soussigné, ni contre le vendeur sauf à prouver qu'il est l'auteur de ladite pollution.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

• Le cédant 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. Le cédant n'entend pas se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons.

C. Déclaration de destination

1) Destination

• L'adjudicataire précisera dans le procès-verbal d'adjudication la destination qu'il entend assigner aux biens.

2) Portée

• S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner aux biens.

D. Information circonstanciée

• Le cédant (ou son mandataire) déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

Le cédant déclare :

1. ne pas avoir exercé sur les biens d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage des biens, à savoir « **II. Agricole** » ;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ces mêmes biens d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage des biens;

3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur les biens et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

10. Primes

Pas d'application.

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

1. Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent aux biens décrits plus haut, le vendeur a répondu que, depuis le 1er mai 2001, **il a effectué sur** les biens des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur remettra ce dossier à l'acquéreur composé des éléments relatifs à la construction du bâtiment rural.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

2. Contrôle de l'installation électrique

Pas d'application en l'espèce.

3. Citerne à mazout / gaz

Le vendeur déclare que les biens ne contiennent pas de citerne à mazout ni de citerne à gaz.

4. Performance énergétique

Pas d'application en l'espèce.

5. CertiBeau

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un [CertiBEau](#) « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

Il prendra cette certification à sa charge et sera sans recours contre le vendeur.

Situation hypothécaire

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



Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans les biens vendus ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Transfert des risques – Assurances

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

Le vendeur est tenu d'assurer les biens 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.

Abonnements eau, gaz, électricité

Pas d'application.

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec les biens vendus 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.

Condition suspensive d'obtention d'un financement

Il est précisé que la vente publique **ne sera pas réalisée** sous condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Chaque candidat acquéreur sera supposé soit disposer de fonds personnels suffisants pour faire face à ses obligations dans le cas où un lot lui serait adjugé, soit avoir obtenu un accord de principe d'un établissement bancaire.

Adjudication en masse

Si plusieurs biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément (lots 1 et 2) ou former une masse (lot 3). Le notaire adjugera par conséquent les différents biens en lots ou en masse, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat.

En cas de résultat similaires dans les deux hypothèses, **l'adjudication des biens en masse (lot 3) sera privilégiée**. En conséquence, il est expressément dérogé à l'article 5, i) des conditions générales de vente ci-après énoncées.

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur les 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).

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 autres :

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture



des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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, compare 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 notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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



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

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

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

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

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, 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 défailant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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



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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

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

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

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

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

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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



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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et

ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en 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 habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

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

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

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



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

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

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 adjudgé.
- 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, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

1. (on omet), collaboratrice du notaire soussigné élisant domicile en l'étude du notaire soussigné,



2. *Tout autre collaborateur de l'étude des notaires WAUTERS et BACHY, de résidence à Hannut.*

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire », pouvant agir séparément.

Pour lequel le mandataire sub 1. intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

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 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, 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.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien 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 marquer son accord irrévocable pour que chaque lot soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online des biens. Le mandant s'interdit de retirer tout lot de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

E. DISPOSITIONS FINALES

Capacité des parties

La partie venderesse vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier ;
- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles indiqués ci-avant.

Confirmation de l'identité

Le Notaire soussigné confirme l'identité des parties au vu de leurs cartes d'identité. Ces parties autorisent expressément le notaire soussigné à reproduire aux présentes leur numéro national.

Certificat d'état civil

Afin de satisfaire aux obligations imposées par la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance des personnes physiques, sur le vu d'un document d'état civil requis par la loi.

Devoir d'information – article 9 de la loi de ventôse

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés en temps utile par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe premier, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.* »



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

Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par Maître Hélène BACHY, Notaire.

DONT PROCES-VERBAL,

(on omet)