

DROIT D'ECRITURE PERÇU PAR LE NOTAIRE : 50 €

VP - conditions
de ventes
uniformes - VP
online
(biddit.be)
30/08/2024

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR
BIDDIT.BE**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le trente août.

Nous, Maître Caroline BURETTE, notaire à la résidence de Seraing, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

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 Caroline BURETTE, notaire
Rue de la Verrerie 104 boîte 2
4100 Seraing

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE SERAING, deuxième division

Une maison de commerce et d'habitation avec dépendances, reprise au cadastre comme « maison de commerce », sur et avec terrain, sise Rue Cockerill numéro 114, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section E, numéro 0126R11P0000, d'une superficie de cinq cents (500) mètres carrés.

Revenu cadastral non indexé : mille quatre cent trente euros (1.430,00 €).

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

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

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

Origine de propriété

MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à **cent dix mille euros (110.000,00 €)**.

ENCHÈRE MINIMUM

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

DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est **le jeudi 03 octobre 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le vendredi 11 octobre 2024 à 14 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 jeudi 16 octobre à 14 heures.**

PUBLICITE

Comme publicité, il est prévu que le bien sera inscrit sur les sites internet : immoweb, immo.notaire.be, immo.vlan.be et www.biddit.be.

En cas de revente sur folle enchère, s'il y a lieu, la même publicité sera effectuée.

VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-adjudicataires sur rendez-vous pris préalablement avec l'Etude au 04/337.07.38 ou à l'adresse mail caroline.burette@notaire.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.

Le coût d'une visite, à charge de la partie venderesse, est fixé à **vingt-cinq euros (25 EUR)**, hors taxe sur la valeur ajoutée, frais de déplacement inclus.

RETRAIT - NON-ADJUDICATION

Il est rappelé que, conformément aux conditions générales de vente, le créancier saisissant a la faculté de retirer le bien de la vente. Dans cette hypothèse, seront dus au notaire soussigné les frais et débours qu'il a exposés, les vacations ainsi qu'un honoraire pour la rédaction du cahier des charges et du procès-verbal de retrait. Cet honoraire est fixé à un tiers du tarif légal sur l'offre la plus élevée avec un minimum de deux mille euros (2.000 EUR) hors TVA.

En cas de non-adjudication, il sera dû au notaire soussigné les frais et débours qu'il a exposés, les vacations ainsi qu'un honoraire pour la rédaction du cahier des charges et du procès-verbal de non-adjudication fixé à deux mille euros (2.000 EUR) hors TVA.

PRIX

L'adjudicataire doit payer le prix principal de l'adjudication en euros en l'Etude du notaire soussigné **endéans les six semaines de l'adjudication définitive**, sans intérêts jusqu'alors.

TANTIEMES

Les tantièmes sont fixés à l'article 25 des conditions générales du présent cahier des charges ; l'adjudicataire doit les payer en l'Etude du notaire soussigné endéans **les cinq jours de la clôture des enchères** sans intérêts jusqu'alors.

Si le prix d'adjudication est inférieur ou égal à trente mille euros (30.000,00 EUR) et supérieur à dix mille euros (10.000,00 EUR), le forfait est fixé à trente-cinq pour cent (35%) avec un minimum de huit mille euros (8.000,00 €), sur la base d'un taux de droits d'enregistrement de 12,5 % (à minorer de 6,5% le cas échéant).

Si le prix d'adjudication est inférieur ou égal à dix mille euros (10.000,00 EUR), le forfait est fixé à trente-cinq pour cent (35%) avec un minimum de huit mille euros (8.000,00 €), sur la base d'un taux de droits d'enregistrement de 12,5% (à minorer de 6,5% selon le cas).

INTÉRÊTS DE RETARD

Le taux d'intérêt visé à l'article 27 des conditions générales de vente est fixé à dix pour cent (10%) l'an.

IMPUTATION

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

SUSPENSION DU PAIEMENT DU PRIX

Aucune cause ne permettra à l'adjudicataire de différer le paiement de son prix, pas même celle indiquée à l'article 1653 du Code civil relatif aux troubles de propriété.

PORTE-FORT

En cas d'adjudication par porte fort, la ratification de l'adjudicataire définitif devra être faite par devant le notaire instrumentant dans les quatre jours ouvrables qui suivent l'adjudication.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE

La présente vente aux enchères n'est pas faite sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire.

L'adjudicataire s'engage de manière ferme et définitive par l'enchère qu'il émet.

DISPOSITIONS CIVILES

Transfert de propriété

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

Jouissance - Occupation

Le bien est libre d'occupation.

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

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

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

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

Droit de préemption - Droit de préférence

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

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 - Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans

aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

Le bien est vendu avec tout le mobilier ainsi que de tous les déchets et/ou encombrants qui s'y trouvent.

L'adjudicataire en est parfaitement informé et fera son affaire personnelle de la vidange et du nettoyage des lieux, à l'entière décharge du vendeur.

Par ailleurs, le vendeur déclare que le bien est concerné par des mesures de salubrité publique (arrêté du Bourgmestre de la Ville de Seraing du 19 septembre 2012). L'arrêté relatif au logement situé à l'arrière gauche mentionne notamment ce qui suit :

« * **manquements au respect des critères minimaux de salubrité au niveau de la structure :**

- Absence de main courante dans l'escalier menant à l'étage ;
- Revêtement de sol dangereux dans la salle de bains (carrelages cassés) : risque de chute ;

* **manquements au respect des critères minimaux de salubrité au niveau des installations électriques :**

- installation électrique non conforme et potentiellement dangereuse ;
- cheminée non ramonée et foyer à gaz vétuste et potentiellement dangereux ;

* **manquement en terme de sécurité :**

- absence de détecteur incendie ;

(...)

Néanmoins, ce logement pourrait être à nouveau habitable après exécution des tâches suivantes :

• **Au préalable, obtenir :**

- Le permis d'urbanisme relatif à la transformation d'une annexe en logement ;
- L'autorisation d'exploiter ce logement, auprès du service des autorisations, rue Bruno 191, 4100 Seraing (04/330.86.32) ;
- Placer une main courante dans l'escalier menant à l'étage ;
- Réparer ou remplacer les carrelages cassés au sol de la salle de bains ;
- Faire contrôler l'installation électrique par un organisme agréé par le Service public fédéral Affaires économiques afin de faire parvenir à M. le Bourgmestre, une attestation de conformité délivrée par ledit organisme ;
- Fournir à M. le Bourgmestre une attestation de ramonage datant de moins d'un an de la cheminée du logement ;
- Remplacer le foyer à gaz vétuste ou fournir à M. le bourgmestre :
 - * une attestation de conformité de l'installation de chauffage ;
 - * un test favorable à la détection de CO ;
- placer des détecteurs d'incendie conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon daté du 21 octobre 2004 y relatif.

(...) ».

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 du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu 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 du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

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 de l'ancien Code civil.

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Transfert des risques - Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

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.

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.

Suivant états hypothécaires datés du 15 février 2024 et du 21 août 2024, délivrés par le bureau de Sécurité Juridique de Liège 3, le bien prédécrit est grevé des inscriptions et transcriptions suivantes :

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

A. URBANISME - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - CoDT (anciennement CWATUP)

1. Déclaration du Notaire

Le Notaire déclare :

1) qu'en application des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT (anciennement article 85 du CWATUP), l'administration communale de la Ville de Seraing a été interrogée par lettre recommandée du 27 avril 2023 :

2) que par lettre du 2 mai 2023, l'administration communale a fait savoir notamment ce qui suit :

« Information importante :

En raison d'une intervention extérieure malveillante sur les serveurs de la Ville, nous sommes dans l'impossibilité de vous délivrer l'entièreté des renseignements visés aux articles D.IV.97, D.IV.99 et D.IV.100 du Code du développement territorial. Cela concerne principalement les situations infractionnelles et les permis délivrés entre 2004 et 2019.

Nous vous rappelons que, conformément à l'article D.IV.100 du Code du développement territorial : "À défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration".

Le bien en cause :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- est situé en zone réservée aux constructions principales, aux annexes, aux annexes industrielles ou commerciales et de non aedificandi dans le périmètre du schéma d'orientation local n°4 de SERAING approuvé par arrêté du Régent du 31 mai 1949 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Le bien en cause a fait l'objet des permis de bâtir, d'urbanisme ou d'urbanisme d'habitations groupées suivants délivrés après le 1^{er} janvier 1977 - collègue échevinal et communal des :*

- 21 septembre 1977 ;*
- 17 mars 1980 ;*
- 16 janvier 1981 ;*
- 11 juin 1982 ;*
- 7 janvier 1983 ;*
- 24 avril 1987 ;*
- 1^{er} juillet 2009.*

Ces permis ont – respectivement – été délivrés en vue de :

- Placer une (ou des) enseigne(s) ;*
- Placer un store ;*
- Placer une (ou des) enseigne(s) ;*

- *Transformer la vitrine ;*
- *Placer une (ou des) enseigne(s) ;*
- *Placer une (ou des) enseigne(s) ;*
- *Transformer la librairie et aménager un appartement dans l'immeuble.*

Pour information :

Une procédure infractionnelle quant à la construction d'une annexe est actuellement en cours. Pour tout renseignement complémentaire, veuillez prendre contact avec le service de l'urbanisme au 04 330 86 64 ou 04 330 86 23.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977.

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

Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de préemption.

Le bien en cause n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classé en application de l'article 196, ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209.

Le bien en cause n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 13 du Code wallon du patrimoine.

Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine.

Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de revitalisation urbaine ou un quartier d'initiative.

Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de site à rénover, site d'activité économique désaffecté ou site charbonnier désaffecté.

Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un zoning artisanal, industriel ou d'activités économiques.

Le bien en cause est concerné par des mesures de salubrité publique, arrêté du Bourgmestre du 17 février 2012 (pour tout renseignement complémentaire, veuillez contacter le service de la sécurité et la salubrité publique au 04/330.83.86).

Le bien en cause est situé sur le territoire communal où sont d'application les guides régionaux d'urbanisme relatifs :

1. *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 ;*
2. *aux enseignes et aux dispositifs de publicité.*

Le bien en cause est situé sur une partie du territoire communal où sont d'application les dispositions du guide communal d'urbanisme approuvé en séance du conseil communal du 23 avril 2018 (anciennement R.C.P.B. de SERAING).

Le bien en cause se situe le long d'une voirie régionale, itinéraire n° 683.

Le bien en cause se situe partiellement en zone (en bordure de zone) soumise à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adopté par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 (Moniteur belge du 21 mars 2016). Aléa faible.

Selon les indications figurant au plan communal général d'égouttage (P.C.G.E.) et au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.), le bien en cause est actuellement raccordable à l'égout.

Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour ce qui concerne les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité, chaque immeuble existant est, en principe, raccordé aux réseaux concernés mais la Ville ne dispose pas d'indications détaillées sur les équipements gérés par ces concessionnaires. Dès lors, pour tout renseignement complémentaire, elle vous invite à contacter respectivement :

- *la compagnie distributrice s.a. NETHYS, rue Louvrex 95, 4000 LIEGE, pour le raccordement au réseau d'électricité ;*

- la compagnie distributrice s.c.r.l. COMPAGNIE INTERCOMMUNALE LIÉGEOISE DES EAUX (C.I.L.E.), rue du Canal de l'Ourthe 8, 4031 ANGLEUR, pour le raccordement au réseau d'eau.

Le bien en cause est inscrit à la banque de données du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion des sols. Toutefois, aucune donnée pertinente n'y est associée.

Le bien en cause se situe dans le périmètre de l'étude urbanistique de la vallée sérésienne (Master Plan) adopté par le conseil communal en séance du 20 juin 2005. A cet endroit, au plan d'intentions urbaines, les immeubles sont situés en rue commerçante historique.

Le bien se situe en zone de restructuration commerce/logement, en zone d'évolution PME services et commerces et de cours et jardins au schéma directeur du quartier d'initiative dressé dans le cadre de la rénovation urbaine de SERAING-CENTRE. Le périmètre de rénovation et le schéma-directeur ont été approuvés par arrêté ministériel le 20 octobre 1998 ».

3) qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT (anciennement article 84 du CWATUP) ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

4) qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis, l'adjudicataire reconnaissant avoir reçu du notaire soussigné toutes informations à ce sujet ;

5) que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme ;

6) que l'adjudicataire est invité à se référer le cas échéant au courrier de l'administration communale évoqué ci-dessus pour tout renseignement complémentaire quant à la distribution éventuelle d'eau, de gaz, électricité et téléphone, ainsi qu'à la présence éventuelle de canalisations de gaz naturel ou autres (fluides, électricité, téléphone, internet, télédistribution, ...) sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le dit bien. En vue d'obtenir toutes informations complémentaires à ce sujet, l'adjudicataire se déclare informé par le Notaire instrumentant de l'intérêt et de l'utilité de consulter le site internet : <https://www.klim-cicc.be>.

2. Informations disponibles sur le site WalOnMap

a. Aménagement du territoire et de l'urbanisme - règles et permis

i) Normes

Sur la base des informations disponibles sur le site WalOnMap de la Région wallonne, le notaire instrumentant est en mesure de fournir les renseignements suivants à l'adjudicataire :

- Les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : **zone d'habitat** ;

- Le bien n'est concerné par un projet de plan de secteur.

- Le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme suivant(s) (autrefois « règlements régionaux d'urbanisme ») et/ou est visé par le schéma de développement territorial (« SDT ») (anciennement « schéma de développement de l'espace régional » ou « SDER ») suivant :

* règlement régional d'urbanisme 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 ;

* règlement régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

- Le bien n'est pas concerné par un projet de guide régional d'urbanisme ou un projet de schéma de développement territorial.

- Le bien est soumis à l'application du guide communal d'urbanisme suivant (autrefois « règlement communal d'urbanisme ») et/ou est visé par un schéma de développement pluricommunal (« SDP ») ou un schéma de développement communal (« SDC ») (anciennement « schéma de structure communal »), à savoir :

* *guide communal d'urbanisme approuvé en séance du conseil communal du 23 avril 2018 (anciennement R.C.P.B. de SERAING).*

- Le bien n'est pas concerné par un projet de schéma de développement pluricommunal ou un projet de schéma de développement communal.

- Le bien n'est pas situé dans le champ d'application d'un schéma d'orientation local (SOL) (qui remplace l'ancien plan communal d'aménagement, en abrégé « PCA », et l'ancien rapport urbanistique et environnemental, en abrégé « RUE »), à l'exception de la situation du bien *en zone réservée aux constructions principales, aux annexes, aux annexes industrielles ou commerciales et de non aedificandi dans le périmètre du schéma d'orientation local n°4 de SERAING.*

Le titre de propriété du vendeur mentionne par ailleurs ce qui suit :

« Par sa lettre du vingt huit février mil neuf cent septante trois, l'Administration Communale de Seraing nous a fait savoir ce qui suit :

« Nous avons l'honneur de vous informer que ce bien est visé par les prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement numéro 4 approuvé par arrêté royal du trente et un mai mille neuf cent quarante neuf.

« Les conditions majeures limitent la profondeur du bâtiment principal à douze mètres, l'annexe ne peut dépasser cinq mètres, elle est suivie d'une zone réservée aux constructions à caractère industriel ou commercial ».

ii) Autorisations en vigueur

Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1er janvier 1977, *à l'exception des permis repris dans la lettre de l'urbanisme reproduite ci-dessus.*

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 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle, etc.) ;

iii) Documents d'information

Le bien ne fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 1 ou 2.

b. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Le notaire déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Commune que par le site WalOnMap, le bien vendu n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager (SAR), ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE), ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain (PRU), de rénovation urbaine ou de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent (plan de politique du logement visant à mettre fin aux résidences permanentes dans les zones touristiques), *à l'exception de la situation du bien en zone de restructuration commerce/logement, en zone d'évolution PME services et commerces et de cours et jardins au schéma directeur du quartier d'initiative dressé dans le cadre de la rénovation urbaine de SERAING-CENTRE.*

c. Protection du patrimoine – Monuments et sites

Le notaire déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Commune que par le site WalOnMap, le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine (s'il est situé dans la région de langue allemande), etc.).

d. Patrimoine naturel

Le notaire déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Commune que par le site WalOnMap, le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

e. Zones à risque (aléa d'inondation, etc.)

Le notaire déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Commune que par le site WalOnMap, le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique, *à l'exception de la situation du bien partiellement en zone (en bordure de zone) soumise à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adopté par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 (Moniteur belge du 21 mars 2016). Aléa faible.* L'adjudicataire se déclare avisé par le notaire instrumentant des conséquences sur le plan de l'assurabilité du bien (article 129 de la loi sur les assurances du 4 avril 2014 qui prévoit que la couverture mobilière du risque inondations peut être refusée par les compagnies d'assurance si l'aléa d'inondation est « élevé »). L'adjudicataire déclare avoir été informé qu'il pouvait consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations>.

f. Égouts – équipements de la voirie

Le notaire déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Commune que par le site WalOnMap, le bien est raccordable à l'égout.

Le Notaire soussigné rappelle aux parties que les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égouts doivent obligatoirement être raccordées à ces égouts (article R.277 du Code de l'eau), sauf les exceptions reprises à l'article R.278 dudit Code.

Par ailleurs, le notaire déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Commune que par le site WalOnMap, le bien bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

3. Clause de non-garantie

Le vendeur déclare qu'il a été réalisé dans le bien vendu des actes et travaux potentiellement constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1, 2° ou 7° du CoDT et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

L'adjudicataire est informé de l'existence d'une éventuelle infraction urbanistique, non constatée à ce jour par un procès-verbal de constat, à savoir, d'après le courrier de renseignements urbanistiques fournis par la Commune, « la construction d'une annexe sans permis d'urbanisme préalable ».

A cet égard, le notaire instrumentant déclare avoir pris contact avec les services de l'urbanisme. Ces derniers lui ont confirmé que l'infraction ne porterait pas sur l'annexe à proprement parler (régulière d'un point de vue urbanistique) mais du nombre de logements déclarés. A l'heure actuelle, seule la présence d'un logement (au-dessus du rez-de-chaussée commercial) serait régulière et autorisée par les services de l'urbanisme.

Dès lors, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la régularisation de la maison (annexe) située à l'arrière de la maison de commerce et du potentiel studio supplémentaire au sein du bâtiment principal, eu égard aux lois en vigueur en matière de création de logements.

L'adjudicataire se déclare informé quant au 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.

L'adjudicataire, reconnaissant être bien informé des suites de sa décision, s'engage reprendre à sa charge toutes les conséquences de l'existence d'une éventuelle infraction urbanistique, sans aucun recours contre le vendeur et à l'entière décharge de celui-ci, quelle que soit la décision de l'administration, sous réserve des éventuelles sanctions pénales qui demeureront à charge du vendeur.

L'adjudicataire est également informé par le notaire instrumentant qu'il sera sans recours contre la partie ***venderesse*** pour les limitations, tant actuelles que futures, apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

L'adjudicataire reconnaît qu'il lui a été rappelé par le notaire soussigné qu'il était de son intérêt de vérifier, notamment auprès des autorités communales dont dépend le bien, si ce dernier est conforme aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Il est ici précisé que :

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

L'adjudicataire est également informé par le notaire instrumentant qu'il sera sans recours contre la partie ***venderesse*** pour les limitations, tant actuelles que futures,

apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

B. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1. Décret « Seveso »

Il est rappelé et l'attention de l'adjudicataire est particulièrement attirée à ce sujet que la proximité d'un bien avec un site SEVESO (site impliquant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses) ou sa proximité avec une zone d'activité économique spécifique marquée de la surimpression « R.M. » (exclusivement destinée aux industries qui présentent des risques d'accident majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement) peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou d'urbanisation, mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés.

Le notaire déclare avoir consulté le site <http://carto1.wallonie.be/CIGALE/viewer.htm?APPNAME=OGEAD> de la Région wallonne et déclare que le bien n'est pas concerné par cette législation.

2. Règlement général sur la protection de l'environnement

Le notaire déclare que ni la Commune de Seraing ni la partie venderesse ne lui a signalé que le bien faisait l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), d'un permis unique ou d'une déclaration environnementale, de telle sorte que l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement ne trouve pas application et qu'il n'y a donc pas lieu de mentionner cet article aux présentes.

3. Pollution des sols

L'adjudicataire déclare avoir été informé des prescriptions du Décret Wallon du 01 mars 2018 dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière, les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée au décret relatif à l'assainissement des sols pollués ainsi que certaines obligations en matière d'investigation des sol et sous-sol, et d'assainissement de ceux-ci, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

a. Information disponible

* L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 21 août 2024, soit moins d'un an à dater des présentes, 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 ».

* L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

* Le propriétaire n'étant pas présent, aucune déclaration complémentaire ne peut être faite quant à l'état de pollution éventuelle du sol.

b. Information circonstanciée

L'adjudicataire déclare avoir été informé par le notaire instrumentant qu'en l'état actuel de la législation, notamment de l'article 23 du Décret sols wallon, une étude

d'orientation doit être jointe à toute demande de permis d'urbanisme, de permis unique ou de permis intégré sur un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué, pour autant que les travaux projetés impliquent :

- La mise en œuvre d'actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, 4°, 9° et 13° du CoDT, entraînant une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols ;
- Un changement du type d'usage vers un usage plus contraignant, généré par un changement d'affectation ou d'usage de fait.

L'adjudicataire déclare également avoir été informé par le notaire instrumentant des conséquences éventuelles d'une telle étude d'orientation et notamment en ce qui concerne l'obligation de réaliser postérieurement une étude de caractérisation, des mesures d'assainissement ou de suivi, et la durée probable d'une telle procédure.

Comme indiqué ci-avant, ces informations reprises dans la banque de données de l'état des sols sont strictement indicatives et y sont reprises compte tenu de l'ancienne autorisation obtenue pour la parcelle, à savoir un dépôt souterrain de 2000 litres d'essence avec appareil distributeur, et qui constitue un risque potentiel de pollution.

4. Citerne à mazout ou citerne/tank à gaz

L'adjudicataire se déclare informé par le Notaire instrumentant de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, lequel impose, lorsque le bien dispose d'un réservoir d'une contenance supérieure ou égale à 3.000 litres pour les hydrocarbures ou de 300 litres pour le gaz, que ladite citerne fasse l'objet d'une déclaration à la commune, et que l'étanchéité du réservoir soit testée par un organisme agréé, ce réservoir devant en outre être équipé d'un système anti-débordement. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte est scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

Le notaire déclare, eu égard au caractère forcé de la présente procédure et à la non-collaboration de la partie ***venderesse*** qu'il n'a pu obtenir d'information de la partie **** quant à la présence ou non dans le bien d'un tel réservoir.

L'adjudicataire s'en déclare parfaitement informé et en fera son affaire personnelle.

5. Performance énergétique des bâtiments

Pour le logement au-dessus du commerce :

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20240809002123 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par la société CERTIGREEN à Seraing le 09 août 2024.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : D ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 38.769 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m² par an : 315.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'adjudicataire. L'original sera transmis à l'adjudicataire lorsqu'il se sera acquitté de toutes les sommes dues dans le cadre de la vente publique.

Pour la maison située derrière le commerce (annexe distincte) :

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20240809002243 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par la société CERTIGREEN à Seraing le 09 août 2024.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : F ;
 - Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 60.046 ;
 - Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m² par an : 491.
- Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'adjudicataire. L'original sera transmis à l'adjudicataire lorsqu'il se sera acquitté de toutes les sommes dues dans le cadre de la vente publique.

6. CertIBEau

Dans l'hypothèse où le bien n'aurait pas été raccordé à la distribution publique de l'eau, l'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'adjudicataire déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

C. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité, et imposant à tout vendeur, dans le but d'éviter ultérieurement des accidents de chantiers, la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a fait effectuer dans l'immeuble après le 01 mai 2001 (ou entamés avant cette date et poursuivis après le 27 janvier 2005).

Eu égard au caractère forcé de la présente procédure, le notaire instrumentant n'est pas en mesure d'informer l'adjudicataire quant à ce point, ni de remettre un quelconque dossier d'intervention ultérieure à l'adjudicataire.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de ladite situation.

L'adjudicataire dispense le notaire instrumentant de vérifier la conformité des constructions avec les lois et règlements en vigueur et se déclare avisé de la nécessité de constituer à l'avenir un dossier d'intervention ultérieure s'il effectue des travaux pour lequel un tel dossier doit être rédigé.

D. PERMIS DE LOCATION - DETECTEUR INCENDIE - INSTALLATION ELECTRIQUE - INSTALLATION DE CHAUFFAGE CENTRAL

a. Informations du notaire

L'adjudicataire déclare que le Notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions légales et réglementaires suivantes :

- 1) sur l'exigence d'un permis de location, prévue par le Code wallon de l'Habitation durable en ses articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège communal pour certaines catégories de logements ainsi que sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions et notamment sur la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés, le risque étant de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore l'obligation de délivrance du vendeur méconnue.
- 2) sur l'obligation, en vertu de l'article 4bis du Code wallon de l'Habitation durable, d'équiper le bien objet des présentes d'un ou plusieurs détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.
- 3) sur l'obligation d'obtenir, préalablement, un permis d'urbanisme lorsque le propriétaire souhaite transformer un immeuble en logements multiples ou collectifs.

4) sur l'obligation de soumettre l'installation de chauffage central qui existerait dans l'immeuble à un contrôle périodique effectué par un technicien agréé en combustibles gazeux (article 13 de Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009, tel que modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique). Il déclare avoir reçu toutes informations utiles à ce sujet.

b. Installation électrique

Concernant les deux logements dans la maison de commerce et la maison à l'arrière (annexe distincte) :

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

Par procès-verbaux (3) du 18 mars 2024 dressés par Certigreen, il a été constaté que les installations ne satisfont pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de 12 mois à compter desdits procès-verbaux, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés par le même organisme agréé.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire de l'obligation légale lui incombant de mettre l'installation en conformité à ses frais et 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. Un exemplaire du procès-verbal est disponible sur le site bidit.be.

L'original sera transmis à l'adjudicataire lorsqu'il se sera acquitté de toutes les sommes dues dans le cadre de la vente publique.

E. DROIT DE PREEMPTION - BIEN SITUÉ EN ZONE AGRICOLE (OU AFFECTÉ À L'EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ AGRICOLE)

À la connaissance du notaire instrumentant, le bien vendu ne fait pas l'objet du droit de préemption établi par l'article D.358 du Code wallon de l'Agriculture (décret du 27 mars 2014).

Le notaire déclare que la présente cession ne doit pas en outre être notifiée à l'Observatoire Foncier Wallon (OFW).

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur bidit.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 bidit.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 supérieure 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 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 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 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 consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne 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 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, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

Ci-après, désignés par les termes « **le mandataire** ».

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 le bien 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 du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien 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.

Certificat d'identité et d'état civil

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

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

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

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 22 août 2024 et que ce délai était suffisant pour l'examiner utilement.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Seraing, 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.