

Rép. N° \_\_\_\_\_  
Dossier D.14171/ AV

Date : 07/05/2024  
INOT : 230284

**CAHIER DES CHARGES BIDDIT**  
**Des biens à Visé (Lixhe), rue de l'Ecluse, 100**

L'an deux mille vingt-quatre, le sept mai,

Moi, Maître **François ANGENOT**, notaire à **WELKENRAEDT**, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

\*

Ici appelée « **LE VENDEUR** »

\*

Remarque préliminaire : il est entendu que, les propriétaires de l'immeuble vendu ne comparaisant pas au présent acte, les déclarations faites aux présentes par le(s) vendeur(s) le sont dans les limites de la connaissance de l'immeuble que peut avoir le représentant judiciaire. Sa connaissance de l'immeuble est en effet par essence limitée aux informations qu'il a pu recueillir dans le cadre de sa mission et elle n'égalé d'aucune sorte celle que l'on peut attendre du propriétaire.

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**

Etude du notaire **François ANGENOT**, notaire à **WELKENRAEDT**, rue Xhonneux, 32.

**Description du bien**

**62065 – Ville de VISE – Cinquième division (anciennement Lixhe)**

**Une propriété comprenant :**

**1/ Une maison**, sur et avec terrain, sise Rue de l'Ecluse, 100, cadastrée selon extrait cadastral du 2 avril 2024, **section B, numéro 0733DP0000**, pour une superficie de 902 mètres carrés et un revenu cadastral de deux mille deux cent quarante-cinq euros (2.245 EUR).

**2/ Un bâtiment rural**, sur et avec terrain, sis Rue de l'Ecluse, 100, cadastré selon extrait cadastral du 2 avril 2024, **section B, numéro 0733EP0001**, pour une superficie de 4.073 mètres carrés et un revenu cadastral de quatre-vingt-six euros (86 EUR).

Pour autant que de besoin, il est précisé que la maison est divisée en 3 entités, à savoir une partie habitation, une partie commerciale et un appartement avec entrée séparée.

Tel qu'au dernier titre transcrit, lesdits biens étaient décrits comme suit :

« **VILLE DE VISE, cinquième division, précédemment LIXHE**

**Article 3281 de la matrice cadastrale**

**1/ Une maison d'habitation située Rue de l'Ecluse numéro 100, cadastrée section B, numéro 0733D, d'une superficie de neuf cent deux mètres carrés (902 m<sup>2</sup>).**

**Revenu cadastral : deux mille quatre-vingt-huit euros (2.088 €).**

**2/ Un bâtiment rural situé Rue de l'Ecluse numéro +100, cadastré section B, numéro 0733E, d'une superficie de quatre mille septante-trois mètres carrés (4.073 m<sup>2</sup>).**

**Revenu cadastral : quatre-vingt-six euros (86 €). »**

### **Origine de propriété**

\*

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

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

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

### **Mise à prix**

**La mise à prix s'élève à TROIS CENT MILLE EUROS (300.000 EUR).**

### **Enchère minimum**

**L'enchère minimum s'élève à deux mille cinq cents euros (2.500 EUR).** Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille cinq cents euros (2.500 EUR) 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 11 juin 2024 à 13 heures.**

**Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 19 juin 2024 à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.**

### **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

*Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par \*, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire la semaine du 24 juin 2024.*

### **Visites**

*Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur demande à faire au 04/277.18.77 (tapez 2 – pour Monsieur Dirick).*

*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.*

### **Publicités**

*Il sera fait des publicités sur les sites suivants : immoweb.be, immovlan.be, notaire.be. Il sera fait 10 affiches.*

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance – Occupation**

*La partie venderesse déclare que l'immeuble est libre de bail et 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.*

### **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.*

*L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi. Il est précisé ici que le vendeur n'est pas considéré comme un vendeur professionnel.*

***Il est précisé aux présentes, eu égard à la nature du dossier, étant une \*, qu'aucune garantie contre ces vices ne sera donnée par \*.***

### **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, continues et discontinues 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.*

*Ni le notaire, ni \* n'ont connaissance de servitudes établies par le vendeur à l'égard du bien vendu et non plus aucune connaissance de servitudes apparentes. L'acquéreur déclare se contenter de cette déclaration.*

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

### **CONDITIONS SPECIALES DE TITRES ANTERIEURS.-**

*A titre d'information de l'adjudicataire, mais sans rendre vigueur à des droits et obligations éteints entre-temps par l'effet de la Loi, d'une convention ou autrement, sont ici reprises textuellement certaines clauses de l'acte reçu par le Notaire Ulrici, le 7 mai 2015, dont question ci-dessus dans l'origine de propriété :*

#### **« CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES**

*Au dernier titre transcrit, étant l'acte reçu par le notaire Mathieu ULRICI, soussigné, et le notaire Jean van der WIELEN, précité, en date du dix-neuf février deux mil dix, il est repris les clauses ci-après reproduites textuellement :*

#### **« SERVITUDE LEGALE D'UTILITE PUBLIQUE**

*I. une servitude légale d'utilité publique au profit des installations de transport de gaz naturel de la société anonyme DISTRIGAZ, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles, grève la parcelle sise à Visé (Lixhe), section B numéro 733/A.*

*II. Cette servitude impose aux propriétaires et utilisateurs de cette parcelle d'accepter, le cas échéant, tous les travaux que la société anonyme DISTRIGAZ estimerait nécessaires dans le cadre de l'exploitation et de la gestion de ses installations.*

*La société anonyme DISTRIGAZ informera le propriétaire et si possible les utilisateurs, dans les meilleurs délais, du programme des travaux et fera le nécessaire pour indemniser les dégâts causés dans le terrain par ces travaux.*

*Cette servitude impose également aux propriétaires et aux utilisateurs d'accorder à la société anonyme DISTRIGAZ l'accès à leur parcelle, ainsi que le libre passage vers et dans la zone de servitude.*

*Dans une zone de cinq mètres de part et d'autres de chaque canalisation, cette servitude s'oppose également :*

- à la construction de bâtiments, locaux-fermés, abris de jardin, etc.*
- à l'installation de terrasses, piscines, terrains de sport, etc.*

- à l'entreposage de matériels et matériaux ;
- au battage de pieux et/ou palplanches ;
- au passage d'engins lourds ;
- à l'utilisation d'engins mécaniques de creusement et de nivellement ;
- à la modification du niveau du terrain ;
- à la plantation d'arbres et/ou d'arbustes ne figurant pas sur la liste ci-jointe ;

III. Dans le cadre de l'arrêté royal du vingt et un septembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, relatif aux prescriptions et obligations de consultation et d'information à respecter lors de l'exécution de travaux à proximité d'installations de transport de produits gazeux par canalisations, la société anonyme DISTRIGAZ doit être consultée préalablement à l'exécution de n'importe quel travail dans une zone minimum de quinze mètres de part et d'autre de la canalisation. Cette consultation doit se faire le plus tôt possible.

Sur simple demande, le responsable régional de la société anonyme DISTRIGAZ se tient à disposition pour baliser, gratuitement, l'installation sur le terrain, aux jours et heures à convenir avec lui.

IV. Au cas où le terrain serait aliéné au profit d'un tiers ou serait utilisé par un tiers, le propriétaire informera l'utilisateur des dispositions mentionnées ci-dessus.

En cas de transfert ou de cession de droits réels sur la parcelle, le propriétaire a l'obligation de faire mentionner les présentes dispositions dans l'acte authentique.

Par le biais du notaire qui instrumente, le propriétaire fera parvenir une copie de tout acte de cession à la société anonyme DISTRIGAZ, avenue des Arts, 31, à 1040 Bruxelles. »

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

#### **Actions en garantie**

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

#### **Copropriété**

Pas d'application sur cette vente.

#### **Dispositions administratives**

- **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

**Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV 99 et 100 du Code Wallon du Développement Territorial (C.o.D.T.).-**

Le notaire instrumentant a interrogé la Ville de Visé sur la situation urbanistique du bien, laquelle a répondu par courrier daté du 26 mai 2023

La susdite lettre d'informations de la Ville de Visé, stipule ce qui suit :

- L'immeuble précité est situé en zone d'aménagement communal concerté et zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Lège, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour l'immeuble précité ;
- L'immeuble ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir, ni d'un permis d'urbanisme, délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme encore en vigueur et datant de moins de deux ans, à l'exception de :
  - Permis d'urbanisme n° 7.078 relatif à la construction d'une maison, d'une annexe garage surmontée d'un appartement et l'implantation d'un abri pour cheveaux délivré le 19 avril 2010
  - Permis d'urbanisme n° 8.005 relatif à la transformation d'une partie de garage en salon de coiffure délivré le 27 juin 2016
  - Permis d'urbanisme n° 8.024 relatif à la pose d'un totem publicitaire délivré le 8 aout 2016
  - Permis d'urbanisme n° 8.334 relatif à la transformation du garage existant en agrandissement du salon de coiffuré délivré le 8 janvier 2019.

Le notaire instrumentant réitère ces informations, au vu de la seule lettre reçue de la Ville de Visé, datée du 26 mai 2023, soit moins de trente jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par nos soins, sous pli recommandé en date du 3 mai 2023 et dont l'accusé de réception est daté du 4 mai 2023.

La susdite lettre d'informations de la Ville de Visé, stipule en outre, ce qui suit :

« *Les biens en cause :*

1. (...)

**Prescriptions applicables pour le bien** : « §1<sup>er</sup>. *La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée : 1° soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe ; 2° soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal.*

§2. *La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois, lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement. A défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, dérogations visées aux articles D.IV.6 à D.IV.13 sont applicables à toute zone ou partie de zone qu'elle soit ou non mise en œuvre.*

*La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le gouvernement en applicable de l'article D.II.36, §3. Les activités d'artisanat, de service,*

de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en périls la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. – (articles D.II.42 et suivants du Code) ».

2. ne sont pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

3. sont situés en **Zone d'activités économiques mixtes à attention paysagère (D4), Zone d'espaces verts (E2) et Zone résidentielle périphérique ouverte (C1)** au schéma de développement communal de Visé (ancien schéma de structure communal) adopté le 17/10/2011 par le Conseil Communal.

4. ne sont pas repris dans le périmètre du permis d'urbanisation (ancien permis de lotir) dûment autorisé et approuvé par le Collège.

5. ne sont pas repris dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement ou d'un schéma directeur ou RUE).

6. la Ville de VISE ne possède aucun guide communal d'urbanisme.

7. ne sont pas situés le long d'une voirie régionale.

8. **sont situés le long d'un plan d'alignement.**

9. **sont bordés ou traversés par le chemin vicinal n°12** (selon les renseignements et documentations en notre possession).

10. ne sont pas situés dans une zone de captage d'eau, de prévention ou de surveillance de la société C.I.L.E. au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau.

11. **sont repris dans un axe de ruissellement concentré à risque faible drainant les eaux d'un bassin versant d'une superficie comprise entre 3 et 10 hectares.**

12. ne sont pas situés dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.I, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code.

13. ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine.

14. ne sont pas classés en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine.

15. ne sont pas situés dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine.

16. ne sont pas localisés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine.

17. ne sont pas exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

18. ne sont pas repris dans une zone à risque au vu de la carte de l'aléa d'inondation par ruissellement /débordement de cours d'eau du sous-bassin

hydrographique de la Meuse Aval adoptée par le Gouvernement wallon le 15 mars 2007 (MB 30 mars 2007).

19. droit de préemption, plan ou projet d'expropriation ; nous n'avons aucune information utile à ce sujet.

20. (...);

Pour rappel, comme le stipule l'article D.IV 1 du CoDT, le bien ne pourra être modifié ou transformé en plusieurs logements, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

N.B. : Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme

21. (...).

Pour rappel, comme le stipule D.IV.1 du CoDT, l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

22. n'ont pas fait l'objet d'un permis d'environnement relatif à ces biens.

23. ne sont pas repris dans l'Inventaire du Patrimoine architectural de Wallonie réalisé par la Région wallonne.

24. **sont situés à proximité d'une ligne haute tension.** La Ville de Visé n'autorise pas la construction de nouveaux logements ou la création de logement(s) supplémentaire(s) dans un bâtiment existant sous une ligne à haute tension. En effet, se référant à diverses études scientifiques comme aux recommandations de la Région Wallonne (Plan Wallon de l'Environnement pour un Développement durable) et s'appuyant sur le principe de précaution, cette mesure vise à limiter le niveau de rayonnement électromagnétique auxquels les futurs occupants seraient soumis et de leur assurer un environnement sain. Un recul de l'ordre d'une trentaine de mètres (à préciser en fonction de la puissance de la ligne H.T. et du champs électromagnétique) de part et d'autre de l'axe de la ligne est à respecter.

Remarque : cela ne signifie pas pour autant que le terrain n'est plus bâtissable. La fonction résidentielle n'est pas admise mais d'autres fonctions pourraient éventuellement être envisagées.

25. afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie concernant les informations urbanistiques à fournir aux notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article 150bis, §1, 7° relatifs à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité. Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec l'Association Liégeoise d'Electricité, Rue Louvrex, 95 à 4000 Liège, 04/220.12.11 et avec la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux, Rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Angleur, 04/367.84.91.

26. ne sont pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ».

#### **ABSENCE D'ENGAGEMENT.-**

Il n'est pris aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur l'immeuble, aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV 4 du Code Wallon du Développement Territorial (C.o.D.T.)

#### **INFORMATIONS GENERALES.-**

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV 4 du Code Wallon du Développement Territorial (C.o.D.T.), ne peut être accompli sur l'immeuble tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Qu'un permis d'urbanisme est également requis pour divers actes et travaux prévus par le C.o.D.T., notamment: division en plusieurs logements, modification de l'affectation, transformation, démolition, installation publicitaire, abattage de certains arbres, modification du relief du sol, défrichement, déboisement et cætera.

### **DECLARATIONS.-**

Dans la limite des informations portées à la connaissance du \*, l'acquéreur est informé que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et d'environnement et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés, sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et d'environnement.

### **CERTIBEAU**

Il est en outre déclaré :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;
- qu'il n'a pas été demandé de CertIBEau et
- que le bien ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les comparants sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

### **EQUIPEMENTS**

Il est déclaré que le bien :

- ne bénéficie pas d'un égout, mais bien 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.
- est situé le long d'une voirie régionale.

L'acquéreur est informé sur la nécessité de prendre contact avec la Direction générale opérationnelle Routes et Bâtiments avant tout projet afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné.

### **ENVIRONNEMENT – ETAT DU SOL**

#### **Décret wallon relatif à la gestion des sols.-**

L'attention des parties est attirée sur l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2019, du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols et de ses arrêtés d'exécution.

### **I. Etat du sol : information disponible – titularité**

#### **A. Information disponible**

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 2 avril 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. »**

- Le vendeur ou son représentant déclare que l'adjudicataire aura été informé, avant la formation du contrat de vente, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

### **B. Déclaration de non-titularité des obligations**

#### **Pas de titulaire**

- Il est confirmé, au besoin, que le vendeur n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

### **C. Déclaration de destination non contractualisée**

#### **Destination**

L'adjudicataire devra signaler au procès-verbal d'adjudication définitive la destination qu'il entend assigner au bien qui est actuellement l'affectation **résidentielle, récréative/commerciale et agricole**. Toute autre affectation donnée par l'adjudicataire le sera sans aucun engagement des vendeurs.

### **D. Information circonstanciée**

#### **Pas d'investigation et pas d'information complémentaire**

- Il est déclaré, sans que l'adjudicataire exige des investigations préalables, que le vendeur ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

## **II. Courrier de la Ville**

En outre, la ville de Visé, par son courrier susmentionné, n'a pas précisé si une activité entrant dans le champ du décret sols et de l'arrêté correspondant a été exercée sur l'immeuble.

## **Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement.**

L'immeuble ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la protection de l'Environnement.

### **- CITERNE À MAZOUT**

Il est attiré l'attention sur la teneur de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 et notamment à l'obligation de déclarer au Service Communal compétent, l'installation d'une cuve à mazout d'une capacité de trois mille litres ou plus avant sa mise en service, ainsi que sur l'obligation d'équiper un réservoir à mazout non accessible et d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres d'un système anti-débordement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte sera scellée au réservoir et une attestation de conformité sera délivrée.

Au vu des informations en sa possession, le notaire ANGENOT déclare que l'immeuble ne dispose **PAS** d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est égale ou supérieure à trois mille litres, tel que visé audit article.

- **DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE**

Le Notaire instrumentant informe des dispositions de l'Arrêté Royal concernant les chantiers temporaires ou mobiles, qui impose que le propriétaire, le maître de l'ouvrage ou autre, en cas d'exécution de travaux à l'immeuble, fasse un "DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE", c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués à l'immeuble transmis, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures audit immeuble par d'autres entreprises.

**Il est précisé que ni \*, ni le notaire ne dispose d'éléments pour constituer un tel dossier, même si la maison date d'après 2001. En conséquence, l'adjudicataire fera le nécessaire pour constituer à ses frais ce dossier, sans aucune intervention de la \*.**

- **INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES**

L'acheteur est informé que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981.

En ce qui concerne le bien sub 1/, partie habitation :

Par procès-verbal du 2 mai 2024, dressé par CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation électrique ne satisfait **PAS** aux prescriptions dudit Règlement Général sur les installations électriques.

Le Notaire instrumentant a informé les parties des obligations légales, en vertu de l'article 274 dudit Règlement, à savoir :

Exécuter sans retard les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées au moment de la visite de contrôle.

Faire vérifier, dans un délai d'un an prenant cours à partir du contrôle de l'installation électrique, par une nouvelle visite de contrôle, la disparition des infractions constatées dans le premier procès-verbal de contrôle ;

Cette vérification de la disparition des infractions est effectuées par le même organisme agréé que celui qui a réalisé la visite de contrôle.

Les parties déclarent avoir convenu que les frais de la mise en conformité de l'immeuble vendu avec le Règlement et ceux de l'organisme de contrôle pour ce second procès-verbal seront exclusivement à charge de l'adjudicataire, sans recours contre la partie venderesse et sans que ces frais ne puissent justifier une diminution du prix ou toute autre action en garantie de la part de la partie venderesse.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informée, par le Notaire instrumentant, des sanctions prévues au Règlement Général ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit

En ce qui concerne le bien sub 1/, partie appartement :

Par procès-verbal du 2 mai 2024, dressé par CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation électrique ne satisfait **PAS** aux prescriptions dudit Règlement Général sur les installations électriques.

Le Notaire instrumentant a informé les parties des obligations légales, en vertu de l'article 274 dudit Règlement, à savoir :

Exécuter sans retard les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées au moment de la visite de contrôle.

Faire vérifier, dans un délai d'un an prenant cours à partir du contrôle de l'installation électrique, par une nouvelle visite de contrôle, la disparition des infractions constatées dans le premier procès-verbal de contrôle ;

Cette vérification de la disparition des infractions est effectuées par le même organisme agréé que celui qui a réalisé la visite de contrôle.

Les parties déclarent avoir convenu que les frais de la mise en conformité de l'immeuble vendu avec le Règlement et ceux de l'organisme de contrôle pour ce second procès-verbal seront exclusivement à charge de l'adjudicataire, sans recours contre la partie venderesse et sans que ces frais ne puissent justifier une diminution du prix ou toute autre action en garantie de la part de la partie venderesse.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informée, par le Notaire instrumentant, des sanctions prévues au Règlement Général ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit

- **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

En ce qui concerne le bien sub 1/, partie habitation :

Un certificat de performance énergétique se rapportant à l'immeuble objet de la présente vente, a été établi, par l'organisme de contrôle agréé CERTINERGIE daté du 6 mai 2024 mentionnant le code unique 20240506012609.

D'après ce certificat, l'immeuble objet des présentes figure en catégorie énergétique D pour une consommation totale d'énergie primaire de 87221 kWh/an et d'une consommation spécifique d'énergie primaire de 313 kWh/m<sup>2</sup>.an

En ce qui concerne le bien sub 1/, partie appartement :

Un certificat de performance énergétique se rapportant à l'immeuble objet de la présente vente, a été établi, par l'organisme de contrôle agréé CERTINERGIE daté du 6 mai 2024 mentionnant le code unique 20240506012768.

D'après ce certificat, l'immeuble objet des présentes figure en catégorie énergétique D pour une consommation totale d'énergie primaire de 25343 kWh/an et d'une consommation spécifique d'énergie primaire de 316 kWh/m<sup>2</sup>.an

Les biens font également l'objet d'un rapport partiel établi par l'organisme CERTINERGIE, daté du 6 mai 2024 mentionnant le code unique 20240506011631.

En ce qui concerne le bien sub 1/ partie commerciale, et sub 2/ :

1. L'acquéreur est informé des obligations résultant du décret PEB du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2015, qui s'imposent à tous les bâtiments, résidentiels ou non, et :

- du fait qu'il découle de ces dispositions qu'un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'une convention de bail ou de vente portant sur un bâtiment non résidentiel existant,
- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.

2. Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective s'agissant en l'espèce d'un bâtiment non résidentiel, dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateurs agréés pour ce faire.

3. Sous le bénéfice de cette précision, l'acquéreur accepte d'acheter néanmoins et déclare pour autant que de besoin, à postuler la nullité de la convention, considérant notamment cette situation de force majeure.

- **ZONES INONDABLES**

Conformément à l'article 129 §4 de la Loi du 4 avril 2014 sur les assurances, l'immeuble objet de la présente vente, **ne se trouve PAS** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone à risque d'inondations, c'est-à-dire un endroit qui a été ou qui peut être exposé à des inondations répétitives et importantes.

**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.*

**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 ou son représentant 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, ce qui est le cas présentement.*

**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.*

**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, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le \*.

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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- e) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- f) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- g) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères fixée à deux mille cinq cents euros (2.500 EUR).

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 de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

### ***Système d'enchères***

Article 10. Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères uniques »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatisées »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le notaire.

### ***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 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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue compareisse devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le \*.

### ***La clôture des enchères***

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le \*, soit à son retrait 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 \* 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 \*, 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 \* a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

#### ***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. **La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention de crédit.**

### ***Déguerpissement***

Article 17. 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.

### ***Porte-fort***

Article 18. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

### ***Déclaration de command***

Article 19. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

### ***Caution***

Article 20. 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 21. 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 22. 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 s'il va s'acquitter du prix de vente et des frais.

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

### **Frais**

Article 23. 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 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- 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%) 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).

Article 23bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

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 23ter. 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 24. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si le vendeur peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction des frais dus ;
- 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 25. 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 de 6% sera d'application.

### **Sanctions**

Article 26. 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 \* 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 \* 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 \* 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 \* 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 \* préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignait 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 \* 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 \* 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 27. 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 le conservateur des hypothèques 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 28. 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](http://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](http://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](http://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.

### **Confirmation de l'identité**

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

**Droit d'écriture**

Le présent acte donne ouverture d'un droit d'écriture de cinquante euros (50 EUR).

Le \* déclare avoir pris connaissance du projet de cet acte le 2 avril 2024.

**DONT PROCES-VERBAL**, signé en l'Etude, à la date précitée, après lecture d'un commentaire de cet acte et intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, les parties ayant reçu copie préalablement en ayant déclaré que ce temps leur avait été suffisant pour en prendre connaissance, et par moi, notaire.