

SRL « **PIÉRARD & DUMOULIN²**, notaires associés »
0691.755.894 RPM Liège, division Marche-en-Famenne
Avenue de la Toison d'Or, 67
B-6900 Marche-en-Famenne

Dossier 2024-1231/001
Répertoire : 17238

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

Conditions de vente

Le quatre mars deux mille vingt-cinq, en mon étude à Erezée, je soussigné, Maître **Vincent DUMOULIN**, notaire à la résidence de Erezée, exerçant mon ministère au sein de la société « PIÉRARD & DUMOULIN², notaires associés », dont le siège est établi à 6900 Marche-en-Famenne, Avenue de la Toison d'Or, 67, 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 :

Maître **Frédéric HUART**, avocat au Barreau du Luxembourg, dont le cabinet est établi à 6900 Marche-en-Famenne, Avenue de la Toison d'Or, 27.

Agissant en sa qualité de curateur à la faillite de :

(...)

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 SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Les amateurs pourront contacter l'Étude des notaires PIÉRARD & DUMOULIN², pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente à l'adresse électronique info@pierard-dumoulin.be ou au numéro de téléphone suivant 084/32.03.20.

Description du bien

Division cadastrale 83034

VILLE DE MARCHE-EN-FAMENNE – PREMIERE DIVISION – MARCHE

Une menuiserie, sur et avec terrain, sise à 6900 Marche-en-Famenne Rue du Parc Industriel, numéro 25, cadastrée d'après dernier titre transcrit et d'après extrait cadastral récent datant du 9 janvier 2025 section A, numéro **0889G3P0000**, pour une contenance de quatorze ares septante-deux centiares (14a 72ca). Revenu cadastral non indexé : 2.777,00 € (code « 4F » : « 4 » Bâti industriel (ou artisanal ou

commercial) avec matériel et outillage ; « F » revenu cadastral imposable).
Ci-après : « bien » et/ou « biens ».

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 **trois cent douze mille euros (312.000,00 €)**.

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 30 mars 2025 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le 7 avril 2025 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 Vincent DUMOULIN à 6997 Erezée, Rue des Combattants, 4, le 15 avril 2025 à 17 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous (contact : info@pierard-dumoulin.be ou 084/32.03.20).

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.

Publicité

Les mesures de publicité suivantes seront faites en vue de la vente publique du bien prédécrit :

- a) un panneau sera affiché à l'endroit du bien ;
- b) la vente sera annoncée sur les sites internet Immoweb, notaire.be, Biddit.be, Immovlan.be ;

A l'occasion de la publicité, toute personne intéressée qui en manifesterait le souhait pourra obtenir, outre copie du présent cahier des charges, notamment les documents suivants relatifs au bien et dont question ci-après :

- les renseignements concernant le statut administratif du bien reçus de la Ville de Marche-en-Famenne et dont question ci-après ;
- l'attestation du sol dont question ci-après ;
- le document *DC à la carte*, mais uniquement par courriel, compilant une série d'informations disponibles en ligne, notamment sur WalOnMap, concernant le statut administratif du bien (aménagement du territoire, lotissement, patrimoine, aléa d'inondation, *et cetera*) ;
- la matrice cadastrale ;
- le plan cadastral.

Ces documents seront également disponibles sur la page du site biddit.be relative au bien sous la rubrique « documents importants du bien ».

En cas de revente sur folle enchère, il sera fait une publicité semblable à celle prévue ci-avant.

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 qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

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.

État du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée 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 – Conditions spéciales

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 titre de propriété du vendeur contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes :

"Une servitude de passage grevant le bien vendu a été établie aux termes d'un acte du 14 mai 2008 reçu par le notaire Michel JACQUET, de résidence à Marche-en-Famenne, transcrit au Bureau des Hypothèques de Marche-en-Famenne le 12 juin suivant sous la référence 32-T-12/06/2008-02920, qui stipule textuellement ce qui suit : « « La Société Anonyme (...) », comparante de première part, consent au titre de servitude, tant que Monsieur (...) sera propriétaire de la « SPRL (...) », une servitude de passage telle que prévue sur le plan du géomètre BARVAUX, dressé le douze novembre deux mil deux, et dont un exemplaire demeurer ci-annexé ; repris sous liseré orange et jaune, pour piétons, cycles, véhicules à moteur de maximum trois mille cinq cents kilos ; à charge pour la « SPRL (...) » d'entretenir la dite servitude et le terrain. La dite

servitude semble être cadastrée Ville de Marche en Famenne section A partie du 889/G3 pour un are quarante-six centiares.

La servitude devra en tout temps être libre et ne pourra servir de parking ou de lieu de stockage.

Le portail d'entrée devra être maintenu accessible avec une clé éventuelle pour le fonds dominant.

La constitution de cette servitude est réalisée gratuitement et aucune location ne pourra jamais être réclamée.

Des travaux d'infrastructures (tarmac, portail...) ont été réalisés à ses frais par la « SPRL (...) » qui s'engage à maintenir les travaux de manière définitive sans aucune contre partie financière.

« La s.a. (...) » s'engage à ne pas réclamer la remise en état des biens.

Déclarations diverses

Les frais relatifs aux présentes seront exclusivement à charge du propriétaire du fonds dominant, la « SPRL (...) », société comparante d'autre part.

Ces servitudes devront être imposées aux ayants-cause à tous titres et reprises dans tous les actes ultérieurs concernant les fonds dominant et servant, pour autant que Monsieur (...) reste propriétaire, comme dit ci-avant. »

Il est ici textuellement reproduit de l'acte de vente du 14 janvier 1988 dont question ci avant :

« 1. Interdiction de bâtir et d'entreposer.

a. L'acheteur s'interdit de bâtir et d'entreposer sur toute la longueur à front de la route du bien vendu et sur une largeur de six mètres cinquante (6,50m) à partir de la limite extérieure de ladite route.

Cette interdiction est justifiée par l'existence, dans cette bande de terrain, de canalisations d'eau propriété d'I.D.E.LUX et par la pose future possible d'autres canalisations telles que électricité, gaz, téléphone.

En cas de non-respect de cette clause, tous les dégâts ou frais supplémentaires nécessaires pour accéder auxdites canalisations seront entièrement à charge de l'acheteur.

b. L'acheteur s'engage à établir sur cette bande de terrain des pelouses qu'il maintiendra en tout temps en bon état d'entretien, les dégâts y occasionnés par la pose de câbles ou canalisations étant à charge des sociétés les posant.

En cas de non-respect de cette clause, l'ensemencement et l'entretien des pelouses seront exécutés d'office par I.D.E.LUX aux frais de l'acheteur après mise en demeure envoyée par I.D.E.LUX par lettre recommandée et laissée sans suite après un, délai de trente jours calendrier à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

c. L'acheteur s'engage à s'abstenir de tout acte de nature à nuire aux canalisations présentes ou futures, ainsi qu'à leur exploitation, et à autoriser les propriétaires desdites canalisations ou leur ayant droit à effectuer sur le terrain vendu à des endroits à convenir de commun accord entre I.D.E.LUX et l'acheteur tous les travaux nécessaires à la pose, à l'entretien ou au renouvellement de ces canalisations, étant entendu qu'en aucun cas ces travaux ni ces canalisations ne pourront gêner l'exercice présent ou futur de l'activité industrielle de l'acheteur sur l'ensemble du terrain vendu.

L'existence desdites canalisations ne pourra être mise en cause lors de toute éventuelle cession. De même, si les propriétaires actuels des canalisations cédaient à un tiers leur exploitation, ils seraient tenus de lui imposer de reprendre les mêmes droits et obligations que ceux qui leur incombent.

d. *L'acheteur déclare, renoncer au profit des propriétaires des canalisations ou de leurs ayant droit, au droit d'accession sur tous ouvrages et installations que ces derniers établiraient sur le bien vendu.*

2. Raccordement au réseau d'égouts.

Le raccordement au réseau d'égouts ainsi que ses modalités devront, préalablement à sa réalisation, être approuvés par le gestionnaire de cet équipement (I.D.E.LUX ou la Commune), qui ne pourra refuser son approbation sans juste motif.

3 Raccordement au réseau d'alimentation en eau.

Le raccordement au réseau d'alimentation en eau ainsi que ses modalités devront, préalablement à sa réalisation, être approuvés par le gestionnaire de cet équipement (I.D.E.LUX ou la Commune), qui ne pourra refuser son approbation sans juste motif.

4. Travaux nécessaires pour le bon aménagement du bien et de la zone dans son ensemble.

L'acheteur autorise, dès à présent, I.D.E.LUX ou toute personne mandatée par elle, à circuler sur le terrain vendu, éventuellement avec le matériel nécessaire, et à-y effectuer, à des endroits à convenir de commun accord entre I.D.E.LUX et l'acheteur, des travaux tels que pose de canalisations d'eau, de chemin de fer, de câbles électriques et téléphoniques, etc. et en général, tous les travaux nécessaires au bon aménagement du terrain vendu ou du restant de la zone et renonce expressément et définitivement à réclamer à I.D.E.LUX réparations, indemnité ou dédommagement pour occupation de son terrain, pour autant que les travaux soient exécutés ou les installations réalisées de manière telle qu'ils ne nuisent aucunement aux installations présentes ou futures de l'acheteur ni à la bonne marche de son entreprise et sans préjudice des droits de l'acheteur de se faire indemniser en cas de dommages causés aux biens construits.

5. Mesures de sécurité et d'urbanisme.

L'acheteur devra se conformer aux prescriptions légales ou administratives relatives aux mesures de sécurité et d'urbanisation qui pourraient lui être imposées. Cet engagement exonère I.D.E.LUX de toute responsabilité à cet égard.

6. Dépôt à ciel ouvert - Plantation d'un rideau d'arbres.

L'acheteur s'engage irrévocablement à dissimuler tout dépôt quelconque à ciel ouvert par un écran qui devra être approuvé par I.D.E.LUX.

En cas de non-respect de cette clause, l'établissement de l'écran sera exécuté d'office par I.D.E.LUX aux frais de l'acheteur après mise en demeure envoyée par lettre recommandée et laissée sans suite après un délai de trente jours calendrier à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

7. Pollution de l'eau et de l'atmosphère.

L'acheteur s'engage à respecter les prescriptions légales en matière de rejet des eaux usées tant domestiques qu'industrielles et de pollution de l'atmosphère, sans que la responsabilité de I.D.E.LUX à ce sujet puisse être engagée en aucun moment et en aucune manière, vis-à-vis de quiconque. En outre, l'acheteur devra se conformer aux prescriptions qui lui seront imposées par l'autorité compétente habilitée à lui délivrer le permis d'exploiter.

Au cas où, sur base de prescriptions légales en la matière, une station d'épuration commune pour le traitement des eaux usées, soit de l'ensemble de la zone, soit d'une partie de celle-ci devait être construite, l'acheteur sera tenu de prendre en charge la partie non subsidiée du coût total de cette station, proportionnellement au nombre d'équivalent-habitants de sa propre pollution par rapport au nombre d'équivalents-habitants de l'ensemble ou d'une partie de la zone. Il sera tenu de participer sur la même base aux frais d'exploitation de cette station. Une convention type dont modèle

en annexe sera conclue à cet effet entre l'acheteur et I.D.E.LUX au le gestionnaire qu'elle aura désigné pour en régler les modalités.

8. *Protection contre le bruit.*

L'acheteur déclare que son installation sera conçue de façon à ne pas incommoder le voisinage par des bruits détonants ou par des émissions répétées supérieures à quatre-vingts décibels perceptibles au-delà de l'axe de la route longeant sa propriété. Au cas où il en serait autrement, il s'engage formellement à prendre, à la première requête, les dispositions nécessaires pour atténuer ces inconvénients de voisinage.

9. *Mention des servitudes et obligations.*

Mention des servitudes et obligations reprises ci-dessus (1 4 8) sera faite par l'acheteur dans tout acte subséquent de cession ou de location de son bien.

(...)

Art. 14.- *Servitude d'affectation industrielle, artisanale ou commerciale.*

a. *Toutes modifications de l'objet social décrit à l'article 13 ou toutes modifications de l'activité initiale qui auraient pour conséquence la création d'activités de nature à porter préjudice à la salubrité du parc industriel ou aux entreprises voisines devront être approuvées au préalable par I.D.E.LUX qui ne pourra refuser son consentement que pour de justes motifs.*

b. *Il est interdit à l'acheteur pendant un délai de quinze ans, à dater des présentes, (de céder tout ou partie des terrains vendus, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, à en faire apport, ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance sans l'accord préalable et écrit d'I.D.E.LUX.*

Toutefois, I.D.E.LUX ne pourra en aucun cas refuser son consentement à condition que le cessionnaire ou acquéreur prenne l'engagement d'affecter le bien à usage industriel, artisanal ou commercial, qu'il accepte les servitudes et obligations précisées à l'article 12 ci-dessus et qu'il marque son accord pour maintenir l'emploi au-dessus d'un minimum fixé à une personne.

(...) »

Pour autant que lesdites stipulations soient toujours d'application, les acquéreurs sont purement et simplement subrogés dans les droits et obligations du vendeur qui en découlent.

Ils s'obligent et obligent leurs héritiers, successeurs et ayants droit ou locataire à les respecter. Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance doivent contenir la mention que le nouvel intéressé en a parfaite connaissance et qu'il s'oblige à les respecter.

(...)

Droit de préemption IDELUX

Aux termes d'un courrier daté du 31 mars 2021 adressé à la notaire soussignée, IDELUX a renoncé à l'exercice de son droit de préemption en ces termes :

« Conformément au droit de regard que l'Intercommunale peut encore exercer en vertu de l'article 14 a) du titre de propriété précité, nous marquons notre accord sur la revente du bien à la (...) pour l'exercice de son activité de menuiserie. »

(...)

Conformément à ce qui est repris dans les conditions spéciales ci-avant mentionnées, le notaire instrumentant a informé IDELUX par courriel du 9 janvier 2025, de la vente publique du bien et par courriel du 13 janvier suivant, IDELUX a répondu comme suit :

« Les mentions à reprendre sont celles qui figurent dans le titre de propriété de la (...) et Idelux continue à exercer un droit de regard sur les activités qui peuvent s'implanter sur cette parcelle qui est toujours en zone d'activité économique industrielle (ZAEI) au plan de secteur.

Dès lors, l'acheteur final devra avoir une activité conforme à ce qui peut s'implanter en ZAEI, il faudrait le préciser dans votre cahier des charges ainsi que le droit de regard de l'intercommunale. »

L'adjudicataire est donc informé que l'intercommunale a un **droit de regard** sur les reventes et ce dans le but de garantir le développement économique, tout en s'assurant de la compatibilité des activités qui s'implantent en regard de la définition de la zone concernée.

En conséquence, l'adjudicataire devra avoir une **activité conforme** à la zone concernée.

Il est également invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de ladite intercommunale.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Les panneaux photovoltaïques installés sur le bien font partie de la vente. Les parties déclarent avoir été informées des obligations qui leur incombent concernant le transfert de propriété desdits panneaux (notamment les formulaires à l'attention de la CWAPE). Les parties s'engagent à faire le nécessaire à cet égard avec diligence et en bon père de famille.

Les parties s'accordent à ce que le vendeur reste bénéficiaire des certificats verts. A ce sujet, le vendeur et l'acquéreur s'accordent à poursuivre le système de communication préexistant pour les relevés : le vendeur envoie un email à l'acquéreur lorsqu'un relevé est nécessaire et l'acquéreur envoie par email, en retour au vendeur, les données récupérées. Il y a actuellement quatre relevés par an."

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

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se

trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

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

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale ;
- ne pas avoir fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018.

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Panneaux publicitaires – Enseignes

Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare être que le bien est équipé de panneaux photovoltaïques.

Dispositions administratives

- Prescriptions urbanistiques

Généralités

Le bien est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des lois, décrets et règlements publics pris (urbanisme, aménagement du territoire, patrimoine, environnement, logement, *et cetera*). L'ensemble de ces règles forme le statut administratif du bien.

Le bien est vendu sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées et quant aux actes qui ont pu être accomplis en contravention des prescriptions légales et réglementaires – notamment en matière d'urbanisme – émanant de la Commune, de la Région, des Services de l'Urbanisme et de toutes autres autorités compétentes. Il n'est donné aucune garantie quant aux actes, travaux et aménagements éventuellement effectués dans le bien par le vendeur ou les propriétaires antérieurs ou des tiers.

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements légaux à obtenir, l'attention des amateurs est attirée sur l'importance et l'utilité qu'ils vérifient eux-mêmes de leur côté, en plus des recherches urbanistiques effectuées dans le cadre des recherches d'usages par le notaire instrumentant et dont question ci-après, la conformité du bien à la législation urbanistique applicable en s'adressant personnellement au service de l'urbanisme de la Commune du bien et qu'ils recueillent tous renseignements (prescriptions, permis, *et cetera*) sur la situation administrative

du bien. L'adjudicataire sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

Il est rappelé comme de droit que :

- les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement territorial¹ (par exemple : démolir, (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) peuvent être effectués sur le bien uniquement après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- 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 le permis requis.

Le notaire instrumentant rappelle en outre ce qui suit concernant son intervention :

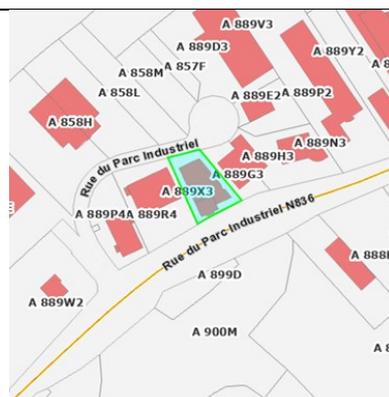
- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert).

Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le vendeur communique sur la base d'une lettre adressée par la Ville de Marche-en-Famenne, le 21 août 2024, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES – Réf. : RU/2024-/NH – Demande du /2024

1) Menuiserie sise Rue du Parc Industriel, 25 à 6900 MARCHE-EN-FAMENNE Cadastrée 1^{ère} Division /Section A /Numéro 889G3



Les documents en notre possession ne nous permettant pas de situer le ou les terrains au plan de secteur de manière absolument fiable, les renseignements ci-après sont donc donnés à titre indicatif et sont à vérifier éventuellement dans le cadre d'une demande de certificat d'urbanisme n° 2.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code du Développement Territorial concernant les informations urbanistiques à fournir aux notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus aux articles D.IV.1§3,1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial relatifs à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité. Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec la S.W.D.E. - Avenue des dessus de Lives 10 à 5101 Namur et avec ORES, Avenue Patton 237 à 6700 Arlon.

¹ Ci-après « CoDT ».

Parcelle concernée	Division: MARCHE-EN-FAMENNE 1 DIV/MARCHE-EN-FAMENNE/ Section: A Numéro: A 889 G 3 INS: 83034 Surface calculée: 15.14 ares
Permis d'urbanisation (anc. lotissement)	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Oui Code carto: 83034-PCA-0003-05 Code service: D8126/13A Libellé: Plaine Famenne - Aye (100% soit 15.14 ares) Historique dossier: arrêté ministériel du 18/10/2018 (approbation) entré en vigueur le 10/12/2018 Liendoc: Ici https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php?thema=sol_view&details=83034-PCA-0003-05
Guides Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non
Périmètre d'intérêt paysager (ADESA)	Sélection située dans un PIP: Non
Rénovation urbaine	Parcelle située en rénovation urbaine (centre de Marche): Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se situe dans un périmètre de reconnaissance économique: Oui 
Inventaire du patrimoine immobilier culturel	La parcelle est reprise dans l'inventaire du patrimoine immobilier culturel: Non
Inventaire du contrat de rivière Ourthe	La parcelle est reprise dans l'inventaire du contrat rivière Ourthe: Non
Antennes émettrices stationnaires SPW	Antenne présente sur la parcelle: Non
Arbres et haies remarquables SPW	Un arbre se trouve dans la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non
Aléa d'inondation	La parcelle n'est située dans aucune zone
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non
Cours d'eau	Voies navigables: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 1ère catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 2ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 3ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables non classés: Non A 50 mètres: Non Dont la catégorie n'a pas été définie: Non A 50 mètres: Non
Hydrologie	Nom du bassin: LA MARCHETTE
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)

Cartographie des éboulements	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Berce du Caucase	Berce du caucase répertoriée sur la parcelle : Non
Electricité	Parcelle traversée par une ligne Haute Tension : Non Parcelle située dans une zone tampon Haute Tension : Non
Patrimoine	Le bâtiment situé sur la parcelle est repris au patrimoine : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un monument classé : Non La parcelle se situe dans une zone tampon : Non La parcelle se situe dans un patrimoine architectural : Non
Plan de secteur	<u>Nom du plan du secteur d'aménagement</u> : MARCHE-LA ROCHE 1 Zone(s) d'affectation: Activité économique mixte (100% soit 15.14 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> Périmètres des révisions partielles 
Nouvelles couches	Zone du SSC: Zone d'activité économique industrielle (art. 30) Zone forestière (art. 36) Zone du RCU: Aire de bâti de grand gabarit de type industrialisé Aire paysagère - solde du territoire communal https://www.marche.be/administration/files/2012/07/Option-d-amenagement.pdf
Réseau ferroviaire	Aucun réseau ferroviaire à proximité
Servitudes	La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître.(Source: SPF - Cadmap)
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
BDES Sol - Inventaire:	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non
PCDN 2021	Potential négatif du plan de secteur: Oui Le Plan Communal de Développement de la Nature reprend systématiquement toutes les zones d'habitat comme étant potentiellement négatives pour la biodiversité (rupture des corridors écologiques, bétonisation, ...). Il s'agit plutôt d'une indication pour attirer l'attention mais sans aucune contrainte légale. Potential positif du plan de secteur: Non Parcelles forestières résineuses impactant défavorablement: Non Ruptures écologiques par les voiries: Non Sites ayant un intérêt écologique majeur: Non Structure Ecologique Principale: Non Éléments linéaires du maillage écologique: Non TOUT RENSEIGNEMENT COMPLÉMENTAIRE PEUT ÊTRE OBTENU PAR E-MAIL AUPRÈS DU SERVICE ENVIRONNEMENT DE LA VILLE DE MARCHE : environnement@marche.be

Repris dans la limite d'un plan d'expropriation	Non
Repris dans le plan relatif à l'habitat permanent	Non
Fait l'objet d'un plan de division	Non

Fait l'objet d'une procédure de salubrité	Non
Fait l'objet d'un permis de location	Non
Fait l'objet d'une infraction constatée par PV d'urbanisme	Non
Se situe le long d'une voirie régionale	Oui - N836
A fait l'objet de permis d'urbanisme/lotir/urbanisation/environnement/déclaration de classe 3 depuis 1977	Oui voir ci-dessous
Remarque :	

N° Permis	Demandeur	Situation	Nature Demande	Récépissé	Acc. Récep.
N° Délivré		Division / Section / Cadastre		Autorisé	Refusé
		Lotissement (N° Lot)		Délivrance	Possession
<i>Permis d'Urbanisme</i> B198700105	(...)	Zoning Industriel - 0 MARCHE 6900 Marche-en-Famenne	Construire un atelier de menuiserie	01/01/1990 22/12/1987	-----
87/105		Division 1, section A n° 889G2		Octroi Collège Délivrance	-----
<i>Permis d'Urbanisme</i> B199400158	(...)	28 - 0 MARCHE 6900 Marche-en-Famenne	Transformer + extension atelier menuiserie	01/01/1990 24/10/1994	-----
94/158		Division 1, section A n° 889G2		Octroi Collège Délivrance	-----
<i>Permis d'Urbanisme</i> B200300133	(...)	28 - 0 6900 Marche-en-Famenne	Agrandir et transformer un atelier de menuiserie	02/09/2003 08/12/2003	-----
2003/133		Division 1, section A n° 889G2		Octroi Collège Délivrance	-----
<i>Permis d'Environnement</i> E202200004	(...)	Rue du Parc Industriel 25 6900 Marche-en-Famenne	renouvellement autorisation d'exploitation d'une menuiserie	16/05/2022 10/10/2022	-----
PE/2022/004		Division 1, section A n° 889G3		Octroi Collège Délivrance Validité 20 ans (6/06/2042)	-----

Engagement du vendeur

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1, 2^o ou 7^o, du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Zones inondables

Le notaire déclare que le bien :

- n'est pas traversé par un axe de ruissellement.

- ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé précédemment.

L'adjudicataire a pu vérifier cette information en consultant le site [Géoportail de la Wallonie](#). L'acquéreur est également invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

Permis – Situation urbanistique – Infractions urbanistiques

Le vendeur déclare que depuis qu'il en est propriétaire, le bien n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien est actuellement affecté à usage de **menuiserie** et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Le notaire soussigné déclare, au vu des renseignements fournis par la Commune, que le bien n'a pas fait l'objet d'un constat d'infraction urbanistique. Cependant que cela n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire, sur :

- l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il a pu demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme ;
- sur le fait que les nouveaux propriétaires deviennent en cas d'infraction urbanistique également responsables de celle-ci (infraction de maintien) ;
- les mesures 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'obligation corrélatrice dans le chef du propriétaire d'un bien immeuble de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien.

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

Équipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées/d'un égouttage ;
- 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.
- est situé le long d'une voirie régionale.

L'adjudicataire est informé sur la nécessité de prendre contact avec la Direction générale opérationnelle Routes et Bâtiments (SPW - DGO1) avant tout projet afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers, à l'exception de ce qui a été dit ci-dessus.

Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien, aucun droit de préemption légal ou droit de préférence légal.

Gestion et assainissement du sol

L'adjudicataire a son attention attirée sur les dispositions du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols. Ce décret impose, entre autres, de disposer pour la vente d'un bien immobilier d'un extrait conforme de la banque de donnée de l'état des sols afin d'informer immédiatement le futur propriétaire de son contenu.

Ledit extrait conforme est daté du 7 août 2024 et son contenu est le suivant :

« *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 »

Il découle de ce qui précède que le vendeur déclare que l'adjudicataire est informé, avant l'adjudication, du contenu de l'extrait conforme susvanté et qu'il a en outre eu la possibilité d'en obtenir copie.

À l'exception des activités liées à la menuiserie, le vendeur déclare ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une

pollution du sol et ne pas avoir connaissance de l'existence, présente ou passée, sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice, présent ou passé, d'une activité figurant sur la liste des installations et activités présentant un risque pour le sol au sens dudit décret.

Le vendeur déclare, sans que l'on exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de l'extrait conforme (exemples : étude de sol antérieure, notification de l'administration, *et cetera*). En outre, il confirme qu'il n'est pas visé par une décision de l'administration prise sur base de l'article 26 dudit décret et qu'il n'est pas titulaire « responsable » d'une ou plusieurs obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er}, du même décret.

L'adjudicataire est informé qu'il est présumé maintenir la destination actuelle du bien, à savoir « **IV. Récréatif ou commercial** » ou « **V. Industriel** ».

Aucun engagement n'est pris, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol, ce que l'adjudicataire acceptera expressément.

CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

Citerne à mazout/gaz

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ou de citerne à gaz.

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien fait l'objet d'un permis d'environnement comme indiqué par la Commune dans sa lettre de renseignements urbanistiques.

Dès lors l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement est applicable.

« Art. 60. § 1^{er}. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants-droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants-droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§ 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »

À l'exception de ce permis d'environnement susvisé, le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3.

Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

L'adjudicataire est informé de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, qui impose pour les « chantiers temporaires ou mobiles » entamés à partir du 1er mai 2001 ou entamés antérieurement au 1er mai 2001 (ou antérieurement au 1er mai 2001, pour les travaux restant à effectuer à partir du 27 janvier 2005) de disposer d'un « dossier d'intervention ultérieure » fournissant les éléments utiles pour la sécurité et la santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé. Le curateur déclare qu'il n'est pas en possession de ce dossier et qu'il est donc dans l'impossibilité de remettre ce dossier à l'adjudicataire, qui en fera son affaire personnelle.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire soussigné informe les amateurs qu'ils peuvent interroger, le Contact Fédéral Informations Câbles et Conduites ([CICC](#)) à l'effet de savoir s'il existe des canalisations et/ou câbles au-dessus, sur ou dans le sous-sol du bien, objet des présentes, pouvant être à l'origine d'une servitude d'utilité publique et sur la nécessité d'effectuer cette vérification en cas de travaux réalisés sur le bien.

L'acquéreur déclare avoir eu la possibilité de prendre tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

Primes

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes:

- réhabilitation ;
- achat ;
- construction ;
- démolition ;
- restructuration ;

- création d'un logement conventionné.

Situation hypothécaire

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

Registre des gages

Le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Transfert des risques – Assurances

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

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.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond.

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

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

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également 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 adjudgé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« 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^o, 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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée 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. Le plus offrant 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 prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- 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 €).

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.

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

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

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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 à la masse.

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.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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.

CLÔTURE

Projet de l'acte

Chacun des comparants reconnaît avoir reçu le projet d'acte depuis plus de 5 jours ouvrables, soit le 10 janvier 2025 et que ce délai lui a été suffisant pour en prendre connaissance.

Certificat d'identité et d'état civil

Le notaire certifie les noms, prénoms, lieux et dates de naissance, domiciles et numéros de registre national des comparants, tels qu'énoncés ci-avant, sur base des pièces officielles requises par la loi, à savoir au moyen de la carte d'identité et d'un extrait du registre national.

Libre choix du notaire

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit qu'ils ont de désigner librement un autre notaire (hormis le cas d'une procédure judiciaire pour laquelle seul le notaire commis est habilité à recevoir les actes résultant du mandat de justice) ou de se faire assister par un conseil (avocat, autre notaire, ...) quand il existe entre eux, des intérêts contradictoires ou des engagements disproportionnés.

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

Droit de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par Maître **Vincent DUMOULIN**, Notaire.

Signature

DONT PROCÈS-VERBAL

Dressé et passé en mon étude à Erezée, à la même date qu'indiquée en début d'acte.
Et après commentaire et lecture (intégrale en ce qui concerne les mentions visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions), les comparants ont signé ainsi que Nous, Notaire.

(Suivent les signatures).