

CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE ONLINE SUR BIDDIT

L'AN DEUX MILLE VINGT

Le vingt août

Nous, Maître **Catherine GERARD**, Notaire associé de la société « FRANSOLET & GERARD – Notaires associés », société sous forme de SRL, dont le siège est à Chaudfontaine (Vaux-sous-Chèvremont), rue de la Station 21.

(ON OMET)

CECI EXPOSE,

Nous, Notaire soussigné, (*on omet*), avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges préalable à la vente publique online, sur le site www.biddit.be, des biens suivants :

DESIGNATION DES BIENS

COMMUNE D'AYWAILLE - Deuxième division – anciennement SOUGNÉ-REMOUCHAMPS, division 62098, selon matrice cadastrale délivrée le 23 avril 2020

- **Une maison d'habitation**, sur et avec terrain, sise Avenue Marcellin la Garde 25 cadastrée section F numéro 0395C P0000, pour une contenance de cent quatre-vingt-cinq mètres carrés (185 m²).

Revenu cadastral : cinq cent nonante-sept euros (597 €) ;

- **Un jardin** sis Rue de la Gare cadastré section F numéro 0398 P0000, pour une contenance de deux cent soixante-cinq mètres carrés (265 m²).

Revenu cadastral : un euro (1,00 €) ;

- **Un verger hautes tiges** sis en lieu-dit « Remouchamps » cadastré section F numéro 0396 P0000, pour une contenance de six cent dix mètres carrés (610 m²).

Revenu cadastral : quatre euros (4,00 €) ;

- **Un verger hautes tiges** sis en lieu-dit « Remouchamps » cadastré section F numéro 0397 P0000, pour une contenance de cent cinquante-sept mètres carrés (157 m²).

Revenu cadastral : un euro (1,00 €) ;

Selon le dernier titre transcrit, lesdits biens étaient désignés ainsi qu'il suit :

« *COMMUNE DE AYWAILLE – 2ème division – Sougné-Remouchamps – article : 03164*

• *Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, située avenue Marcellin la Garde numéro 25, cadastrée suivant récent extrait cadastral section F, numéro 395 C, d'une superficie d'après cadastre de un are quatre-vingt-cinq centiares (1a 85ca). Revenu cadastral : cinq cent nonante sept euros (597 EUR).*

• *Un jardin situé rue de la Gare cadastré suivant récent extrait cadastral section F numéro 398, d'une superficie de deux ares soixante-cinq centiares (2a 65ca). Revenu cadastral : un euro (1EUR).*

• *Un verger haute tige situé lieu-dit « Remouchamps » cadastré suivant récent extrait cadastral section F numéro 397, d'une superficie de un are cinquante-sept centiares (1a 57ca). Revenu cadastral : un euro (1 EUR).*

• *Un verger haute tige situé lieu-dit « Remouchamps » cadastré suivant récent extrait cadastral section F numéro 396, d'une superficie de six ares dix centiares (6a 10ca). Revenu cadastral : quatre euros (4 EUR). »*

ORIGINE DE PROPRIETE*(On omet)***SITUATION HYPOTHECAIRE****Etat hypothécaire***(On omet)***Mandat hypothécaire***(On omet)***A. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE****1. COORDONNÉES DE L'ÉTUDE**

Etude des Notaires Françoise FRANSOLET et Catherine GERARD
 Rue de la Station 21
 4051 Vaux-sous-Chèvremont
 Téléphone : 04/365.10.16
 e-mail : info@fransoletgerard.be

2. DESCRIPTION DU BIEN – 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. Elles ne font pas la convention des parties.

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.

3. 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.

3bis. CONDITION SUSPENSIVE DE CREDIT

L'adjudication n'aura pas lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

4. MISE À PRIX et PRIME

La mise à prix s'élève à SEPTANTE MILLE EUROS (70.000,00 EUR).
 La prime de 1% sera d'application.

5. ENCHÈRE MINIMUM

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

6. DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 13 octobre 2020 à 13 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 21 octobre 2020 à 13 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

7. 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 des Notaires FRANSOLET et GERARD à Vaux-sous-Chèvremont le **mardi 27 octobre 2020 à 14 heures.**

8. VISITES ET PUBLICITE

Le bien pourra être visité par les candidats adjudicataires, avant et pendant la période des enchères, durant des plages horaires à déterminer avec le préposé chargé par l'étude d'assurer les visites.

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, notamment en cas d'acquiescement au présent cahier des charges par toutes les parties avant l'expiration du délai laissés auxdites parties pour exprimer des contredits.

Il sera imprimé soixante affiches, avec photo.

Une publicité de minimum 2 semaines sera réalisée par :

- voie d'affichage ;
- publications dans la Meuse/le Vlan ou tous autres journaux toutes boîtes choisis par le Notaire instrumentant ;
- publications sur immoweb, Notaire.be, biddit.be, immovlanweb ou tous autres sites internet immobiliers choisis par le Notaire instrumentant.

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 aux biens et dont question ci-après :

- les renseignements urbanistiques et administratifs reçus,
- l'attestation de sol
- le certificat de performance énergétique,
- le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique.

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

9. ADJUDICATAIRE COMMUN EN BIEN

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale, et dont le conjoint ne serait pas présent ni représenté à la vente, devra rapporter au Notaire, dans la forme authentique, la ratification de ce conjoint dans les cinq jours ouvrables suivant l'adjudication définitive.

L'adjudication prononcée à charge de rapporter la ratification d'un conjoint commun en biens ne le sera que sous la condition suspensive de cette ratification, dans le délai requis.

A défaut de pareille ratification, l'adjudication sera nulle et non avenue. En ce cas, les biens pourront être adjugés à l'adjudicataire provisoire ou à l'enchérisseur précédent réunissant les conditions pour que la vente soit parfaite, à moins que le Notaire ne préfère exposer à nouveau les biens à la vente, le tout, sans préjudice à tous dommages

et intérêts contre l'époux défaillant, comprenant notamment la différence entre le prix qu'il avait offert et celui offert par l'adjudicataire définitif.

10. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

11. JOUISSANCE – OCCUPATION

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation et de bail.

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.

12. 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'adjudicataire 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.

Il est spécialement attiré l'attention des candidats adjudicataires qu'aucune responsabilité n'est prise ni par le Notaire instrumentant ni par les créanciers poursuivants quant à la non couverture en assurance du bien.

13. 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.

14. 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.

15. DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE

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

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

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun empêchement à la présente vente, tels que droits de préemption ou de préférence, option d'achat ou droit de réméré.

16. 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.

17. 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.

18. MITOYENNETÉS

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés, avec tous les droits et obligations relatifs aux murs communs, haies ou autres clôtures qui constituent la séparation entre le bien vendu et les propriétés adjacentes.

L'adjudicataire s'entendra directement avec les propriétaires voisins, et ayants-droit, pour tout ce qui concerne le règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines.

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

Le vendeur déclare que le bien est grevé des servitudes suivantes :

La vente est consentie sous les conditions spéciales qui figurent dans un acte du Notaire Hugues AMORY, à Louveigné, à l'intervention du Notaire Michel HUBIN, à Liège, en date du 24 mai 2005, dont question à l'origine de propriété, portant vente de l'immeuble prédécrit, et qui sont reproduites ci-dessous :

« *CONDITIONS SPECIALES*

L'acte reçu par le Notaire Daniel AMORY à Louveigné, le vingt-cinq avril mil neuf cent quatre-vingt, dont question à l'origine de propriété, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« Il est fait remarquer qu'aux termes d'une convention sous seing privé en date du vingt-trois août mil neuf cent quarante-sept, enregistrée à Aywaille, le sept novembre suivant volume 22 folio 57 case 2 un rôle sans renvoi, Madame veuve SIMUL-DODINVAL et ses deux enfants ont reconnu que leur époux et père a obtenu en mil neuf cent quatorze de Madame Veuve Hubert DIEUDONNE, l'autorisation de pratiquer deux fenêtres dans le mur ayant vue sur la propriété de Madame Veuve DIEUDONNE et qu'ils s'engagent à ne pas s'opposer à la construction d'un immeuble leur cachant la lumière. »

L'adjudicataire sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites conditions, et s'engage à les respecter et à en imposer le respect à tout ayant droit à tout titre, pour autant qu'elles soient encore d'application et pour autant qu'elles concernent le bien objet de la présente vente.

Pour le surplus, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune autre servitude non-apparente et que, pour sa part, il n'en a conféré aucune.

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations des propriétaires contenus dans les dispositions éventuellement précitées sous le titre « Conditions spéciales de titres antérieurs », 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.

20. 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.

21. 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.

22. ASSURANCE OBLIGATOIRE DE LA RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE

Le Notaire instrumentant a informé les parties du contenu de la loi du 30 juillet 2018 portant dispositions diverses en matière d'Économie et publiée au Moniteur belge du 5 septembre 2018.

Les articles 96 à 103 inclus de ladite loi modifient en plusieurs points la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification à la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.

En conséquence, la partie venderesse déclare :

a) ne pas avoir connaissance de l'existence d'une assurance telle que visée à l'article 3 la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction ;

b) qu'elle est dans l'impossibilité de transmettre l'attestation d'assurance aux adjudicataires ;

c) qu'elle ignore le nom de l'éventuelle entreprise d'assurance ainsi que le numéro de l'éventuelle police d'assurance.

23. COPROPRIÉTÉ

Pas d'application sur cette vente.

24. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

URBANISME – Code wallon du Développement Territorial (CoDT) – ET POLICES ADMINISTRATIVES

La vente a lieu en outre sans garantie concernant les servitudes légales et notamment celles résultant des prescriptions de l'Administration en matière d'urbanisme, qui peuvent affecter l'immeuble vendu.

L'adjudicataire devra se soumettre à tous plans obligatoires d'alignement ou d'expropriation, ainsi qu'à tous règlements pouvant résulter de l'aménagement du territoire ou de l'urbanisme qui auraient été ou seraient décrétés.

I. Préambule

1) Obligations réciproques entre cocontractants

L'adjudicataire reconnaît que son attention a été attirée par le Notaire instrumentant sur le fait que, pour disposer de toutes les informations utiles en matière d'urbanisme, il a été invité à se rendre à la Commune du lieu du bien acquis et à s'informer directement auprès de leurs services avant la signature du compromis.

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

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur (art. D.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments... spécialement si la mise en vente a été précédée d'une publicité), l'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet qu'il envisage.

A défaut d'indication particulière, l'adjudicataire est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien vendu.

2) Voie d'accès à l'information

a) Généralité

Le Notaire instrumentant rappelle que :

- ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoient également les articles 97 du D.P.E. et 104 du D.I.C.);

- dans l'attente de la mise en œuvre des articles D.IV.99, § 2, ainsi que D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le certificat d'urbanisme n° 1 (art. D.IV.1, D.IV.30, D.IV.52 et D.IV.97) offre au cessionnaire la possibilité de disposer dans un délai de trente jours (à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune) d'une information relative au statut urbanistique du bien ;

- il est encore loisible au vendeur de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental (au sens large) de celui-ci ;

- enfin, l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratif de l'immeuble (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme...).

b) **Application**

Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessous, au vu de la lettre d'information urbanistique reçue de la commune d'Aywaille datée du 26 mars 2020, laquelle précise ce qui suit :

« *Le bien en cause :*

1° se trouve en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur de Huy-Waremme;

Art. D.11.25

De la zone d'habitat à caractère rural.

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 application de l'article D. 11.36 S 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 péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

2° le territoire où se situe le bien est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme, lequel intègre actuellement :

- *le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme (GRBZPU) :*

- *valeur indicative : articles 395 à 397, 399, 400 et 402 du CoDT ;*

- *valeur normative : articles 393, 394, 398, 401 et 403 du CoDT ;*

- *le règlement général d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité :*

- *valeur indicative : article 433, 434, 439 et 440 du CoDT ;*

- *le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite :*

- *valeur indicative : articles . 414 à 415/16 du CoDT ;*

(on omet)

visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du

Code

(on omet)

7°

- *bénéficie d'un accès à une voirie régionale équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des*

lieux (cet équipement est toutefois à confirmer ou infirmer par les sociétés distributrices (RESA («électricité») VOO (télédistribution) et SWDE (eau alimentaire). Les équipements ou renforcements éventuels sont à charge du constructeur ou lotisseur, suivant l'avis des sociétés distributrices.

- Le bien est situé au Plan d'Assainissement par sous-bassin Hydrographique :

En zone collective.

8°

- **n'est pas exposé** à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure 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° ;

(on omet)

- le bien est concerné par la cartographie archéologique (pas encore d'application) ;

- les parcelles situées à l'arrière de l'habitation sont concernées par un versant supérieur à 30°.

(on omet)

11° Autres renseignements relatifs au bien :

- le territoire est concerné par le règlement Communal sur la protection des arbres et espaces verts approuvé par le Conseil Communal le 7 juin 1983, lequel soumet à permis d'urbanisme préalable l'abattage d'arbres ou la modification de leur silhouette ;

Une habitation est existante depuis avant 1850.

12°

- délivré après le 1^{er} janvier 1977 :

- Permis d'urbanisme :
- Déclaration urbanistique :
- Permis d'urbanisation :
- Permis d'environnement de classe 1 :
- Permis d'environnement de classe 2 :
- Déclaration de classe 3 :
- Permis de location :

- CUI/CU2 datant de moins de 2 ans :

- Certificat de Patrimoine :

- Division de Bien : ... observations émises par le Collège Communal : ...

13°

Présence d'une voirie communale, de type servitude d'utilité publique (sentier) : - non

14° Bien longé par :

Voie régionale asphaltée ;

(on omet)

16° Le bien **n'est pas** situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de captages (Bru-Chevron (Puits du Moulin/Eaux carbo-gazeuses de Stoumont et environs) – SWDE (Harzé-Mont/Warnoumont) – Captage de et environs exploités par Spa Monopole – captage de la Ville de Theux)

17°

• Nous n'avons pas connaissance d'une infraction.

• Toutefois, en ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en

bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite sur les lieux, il nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ;

(on omet)

Voir : CoDT – Amnistie – Livre VII. Infractions et sanctions – Art.D.VII.1.§1^{er} et Art.D.VII.1.1^{er} bis.

18° Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit modifiée. »

3) Contrôle subsidiaire du Notaire

Le Notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce *subsidiativement* 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...).

II. Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100 9) – performance énergétique

A. Information circonstanciée du vendeur

Le vendeur déclare à propos du bien que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme – Établissement classé – Implantation commerciale – Règles et permis

a) Normes

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

- le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme suivants : guide régional d'urbanisme sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (G.R.U., art. 414 qqs) ; au règlement régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (G.R.U., art. 431 qqs) et au règlement régional en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (G.R.U., art. 530 qqs).

- le bien n'est soumis à aucun règlement Communal d'urbanisme.

b) Autorisations en vigueur

- le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé) ;

- le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...), **à l'exception de deux citernes à mazout souterraines, ou de surface, reliées entre elles de mille cinq cents ou deux mille litres chacune.**

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

- il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3. Protection du patrimoine – Monuments et sites

- il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...);

4. Zones à risque

- il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

5. État du sol – information – garantie

A. Information disponible.

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 23 avril 2020, soit moins d'un an à dater des présentes, énoncent tous 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 déclare qu'il informera l'adjudicataire, avant la formation du contrat, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'adjudicataire reconnaîtra qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

B. Déclaration de non-titularité des obligations.

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée.

L'adjudicataire sera interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), sous l'angle de la police administrative de l'état des sols.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession sera fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire accepte expressément. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles

obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

D. Information circonstanciée.

Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'adjudicataire précisera à son tour s'il ne détient pas d'information complémentaire à ce sujet.

6. Patrimoine naturel

- il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

7. Performance énergétique

Un certificat de performance énergétique se rapportant au dit immeuble objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique Madame Catherine RENARD, daté du 30 octobre 2017, mentionnant le code unique 20171030004800.

D'après ce certificat, l'immeuble, objet des présentes, figure en catégorie énergétique G pour une consommation totale d'énergie primaire de 197 930 kWh/an et d'une consommation spécifique d'énergie primaire de 841 kWh/m².an.

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire, dès paiement du prix, charges et frais d'adjudication, qui reconnaît que ce certificat lui a été communiqué dès avant la signature de la convention de vente, à la signature du procès-verbal d'adjudication.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

B. Données techniques – Équipements

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- il est situé dans le périmètre du Plan d'assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe, il est actuellement raccordable à l'égout, étant situé en zone d'assainissement collectif et avec voirie équipée d'égouts ;

- il bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Le vendeur déclare à propos du bien que :

a) À propos de la situation urbanistique

- s'agissant de la situation *existante*, il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,

- s'agissant de la situation *future* et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de la présente convention, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, il déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

A ce propos, le vendeur déclare que la configuration du bien vendu ne correspond pas exactement au plan cadastral, notamment en ce qui concerne la présence d'une annexe sur le côté droit de la maison la rendant mitoyenne avec le numéro 27 dans la réalité, ce qui n'est pas le cas dans la documentation cadastrale.

L'adjudicataire prendra le bien dans lequel il se trouve et fera son affaire personnelle des démarches et des frais liés à l'éventuelle régularisation urbanistique du bien, sans recours contre le vendeur.

Il est ici précisé que :

- les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du CoDTbis) ;

- les actes et travaux exécutés entre le 21 avril 1962 et le 28 février 1998 (soit avant le 1er mars 1998) bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité (article D/VII, 1er bis, alinéa 1er du "CoDTbis"), sauf s'ils entrent dans l'une des 6 catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice (article D.VII.1er bis, alinéa 2 du "CoDTbis") ;

- les actes et travaux exécutés à partir du 1er mars 1998 bénéficient dans certains cas d'une dépenalisation après l'écoulement d'un délai de 10 ans ou de 20 ans prenant cours à dater de l'achèvement desdits actes et travaux.

b) À propos de l'existence d'établissement(s) classé(s)

Pas d'application.

c) À propos des normes applicables en matière de logement

Le Notaire rappelle l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

E. Information générale

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'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.

LOTISSEMENT – PERMIS D'URBANISATION

Sans objet.

INONDATIONS

Conformément à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mil quatorze sur les assurances, le Notaire déclare, qu'à sa connaissance, et après avoir consulté le site « carthographie.wallonie.be », le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme une zone de valeur faible, moyenne ou élevée d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire dans une zone dans laquelle les inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importantes et fréquentes, suite au débordement naturel du cours d'eau.

PANNEAUX PUBLICITAIRES

A la connaissance du Notaire instrumentant, aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant le bien vendu et aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

CITERNE A 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^{er} janvier 2005. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte sera scellée au réservoir et une attestation de conformité sera délivrée.

Le vendeur déclare qu'il y a dans l'immeuble vendu deux citernes à mazout souterraines, ou de surface, reliées entre elles de mille cinq cents ou deux mille litres chacune.

Néanmoins, le Notaire instrumentant n'est pas en mesure de transmettre aux candidats adjudicataires un test d'étanchéité et la preuve de l'existence du permis de classe 3, le cas échéant.

Par conséquent, l'adjudicataire prendra le bien dans lequel il se trouve et fera son affaire personnelle des démarches et des frais liés à l'éventuelle nécessité de mise en conformité des citernes, de l'établissement de test d'étanchéité et de la demande de permis de classe 3, sans recours contre le vendeur.

SECURITE DU BATIMENT

Chantiers temporaires ou mobiles - Dossier d'intervention ultérieur

Les parties reconnaissent avoir connaissance de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 qui impose au vendeur, pour les « chantiers temporaires ou mobiles » entamés à partir du 1^{er} mai 2001 de remettre à l'acquéreur un « dossier d'intervention ultérieure » fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux à effectuer ultérieurement dans le bien vendu.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas effectué ou qu'il n'a pas été effectué sur le bien des travaux entrant dans le champ d'application de cette législation.

INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'adjudicataire sera informé que le dit bien 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.

Par procès-verbal du 29 novembre 2017, dressé par AGRETIS A.S.B.L., il a été constaté que **l'installation électrique ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement Général sur les installations électriques.**

Une visite complémentaire était à exécuter avant le 29 novembre 2018, ce qui n'a pas été réalisé.

Les candidats adjudicataires seront informés de la tolérance appliquée actuellement par le SPF Economie, lequel accepte de faire courir un nouveau délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique. Afin de bénéficier de ce nouveau délai, le Notaire instrumentant a sollicité ledit nouveau délai par mail à l'adresse gas.elec@economie.fgov.be, en y joignant une copie du procès-verbal et en mentionnant la date prévue de passation de l'acte et la raison de la demande (vente du bien).

Par mail daté du 20 août 2020, le SPF Economie a informé le Notaire instrumentant de l'accord de prolongation du délai de mise en conformité de ladite installation électrique, en ces termes :

« (...) Il est octroyé pour le nouveau propriétaire de prolonger la période pour remettre l'installation électrique du bien (unité d'habitation), situé Avenue Marcellin la Garde 25 à Aywaille jusqu'au 27 octobre 2021 à condition de respecter les dispositions suivantes :

- *le cas échéant, le nouveau propriétaire devra prendre des mesures pour que l'installation électrique ne présente pas un danger immédiat pour les personnes et les biens ;*
- *le vendeur doit informer l'organisme de contrôle de cette vente (date signature de l'acte et identité de l'acheteur) et du fait qu'il n'a pas réalisé les travaux d'adaptation, mais que ceux-ci seront à la charge du nouveau propriétaire ;*
- *la nouvelle visite de contrôle doit être réalisée dans le délai attribué par le même organisme de contrôle, pour laisser constater la disparition des infractions.*

Remarques:

· *Cette prolongation de délai est uniquement un acte administratif par rapport à l'organisme de contrôle et ne soustrait en aucun cas le propriétaire de l'installation électrique de ses responsabilités concernant la sécurité de son installation électrique et en cas d'incident avec l'installation électrique.*

· *En cas de modifications ou d'extensions sur l'ensemble de l'installation électrique, le propriétaire de l'installation électrique est tenu aussi de les laisser contrôler. (...) ».*

Le Notaire instrumentant informera également les candidats adjudicataires des obligations légales qui leur incombent, en vertu de l'article 276 bis dudit Règlement, à savoir :

1.- Communiquer son identité et la date du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé, qui a effectué le contrôle ;

2.- Faire vérifier, à ses frais, dans un délai de douze (12) mois prenant cours à partir de la signature du procès-verbal d'adjudication, par une nouvelle visite de contrôle, la disparition des infractions constatées dans le premier procès-verbal de contrôle ;

L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner, pour ce second contrôle, un autre organisme agréé.

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 le propriétaire et sans que ces frais ne puissent justifier une diminution du prix ou toute autre action en garantie de la part du propriétaire.

L'adjudicataire sera informé, 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 Règlement.

L'original du procès-verbal de contrôle de l'installation électrique sera remise à l'adjudicataire, dès paiement du prix, charges et frais d'adjudication.

LOGEMENT

Permis de location

L'attention de l'acquéreur est attirée sur les prescriptions des articles 9 à 13 du Code wallon du logement imposant d'obtenir du collège communal un permis de location pour les catégories de logement visées aux dispositions précitées.

Primes

L'acquéreur déclare avoir pris lui-même en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir quant à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet et reconnaît avoir été informé que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique d'achat.

Le vendeur déclare avoir été informé de la portée de l'arrêté du gouvernement wallon du 30 avril 2009 qui dispose notamment que « *Lors de la vente de tout logement, le Notaire instrumentant s'informe auprès des vendeurs quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le cas échéant, il en avertit l'administration et retient de la prime sur le produit de la vente. Le Notaire reverse tout ou partie du montant de la prime au receveur général, suivant les modalités communiquées par celui-ci, le solde éventuel étant reversé au vendeur.* »

Interrogé à ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a perçu aucune prime de la région en vertu du code wallon du logement pour le bien présentement vendu, et, après avoir été interrogé par le Notaire soussigné, en vertu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mil neuf, le Service recouvrement de la Région wallonne a indiqué, par mail du 5 mars 2020, qu'aucune aide régionale relatives aux biens faisant l'objet de la vente (prime à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration, logement conventionné) ne devait être restituée.

PANNEAUX SOLAIRES – CERTIFICATS VERTS - QUALIWATT

Le Notaire soussigné déclare que l'immeuble objet de la présente vente ne contient pas de panneaux photovoltaïques.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE LIEE A LA PRESENCE D'UNE CANALISATION DE GAZ NATUREL DE FLUXYS

Le Notaire instrumentant attirera l'attention des candidats adjudicataires sur la possibilité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

NOTIFICATION DE LA VENTE DE BIENS AGRICOLES A L'OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », le vendeur, interpellé par le Notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, déclare qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

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.

ADHESION

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.

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

ENCHERES

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 DEROULEMENT 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 comme déterminé par le site internet.

SYSTEME D'ENCHERES

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.

CONSEQUENCES D'UNE ENCHERE

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

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

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

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

LA CLOTURE DES ENCHERES

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.

Si un enchérisseur retenu par le Notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le Notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2500 € (deux mille cinq cent euros).

L'enchérisseur retenu par le Notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, pourra prétendre de plein droit et sans mise en demeure, à une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) si le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le Notaire.

MISE A PRIX ET PRIME

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le Notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après

laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le Notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

SUBROGATION LEGALE

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° 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.

DEGUERPISSEMENT

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 A UN COLICITANT

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

PORTE-FORT

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

DECLARATION DE COMMAND

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

CAUTION

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

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 877 du C.civ.).

PRIX

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

FRAIS (REGION DE BRUXELLES-CAPITALE ET REGION WALLONNE)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix.

L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Elle est égale à :

- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule trente pour cent (19,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule cinquante-cinq pour cent (17,55%), pour les prix

d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept pour cent (17,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quinze pour cent (16,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule trente-cinq pour cent (15,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze pour cent (15,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

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

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

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

- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule soixante pour cent (13,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille

euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule trente-cinq pour cent (13,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

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

- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule septante-cinq pour cent (12,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule septante pour cent (12,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

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

Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le Notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

COMPENSATION

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

INTERETS DE RETARD

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

SANCTIONS

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

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

- Dès que le Notaire en est requis par la personne habilitante à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

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

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

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

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

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

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

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

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

POUVOIRS DU MANDATAIRE

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

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

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

AVERTISSEMENT

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

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

<u>C. LES DÉFINITIONS</u>

- **Les conditions de vente** : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- **Le vendeur** : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- **L'adjudicataire** : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- **Le bien** : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- **La vente online** : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- **La vente** : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- **L'offre online/l'enchère online**: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- **L'enchère manuelle** : l'enchère émise ponctuellement ;
- **L'enchère automatique** : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- **L'offrant** : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- **La mise à prix** : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- **L'enchère minimum** : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le Notaire détermine l'enchère minimum.

- **La clôture des enchères** : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- **L'adjudication** : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- **Le moment auquel l'adjudication est définitive** : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- **Le Notaire** : le Notaire qui dirige la vente.

- **Le jour ouvrable** : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- **La séance** : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

(On omet)

E. AVERTISSEMENT

Pour autant que de besoin, le présent cahier des charges sera également transmis aux créanciers hypothécaires ou privilèges inscrits ainsi qu'au profit de tous les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie qui seront de cette façon associé à la procédure.

F. DECLARATIONS ET DISPOSITIONS FINALES

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des comparants.

Les comparants confirment l'exactitude de ces données.

DISPOSITION ANTI-BLANCHIMENT

L'article 66 de la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces stipule :

« Le prix de la vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque.

La Convention et l'acte de vente doivent préciser le numéro du ou des comptes financiers par le débit du ou desquels la somme est transférée, ainsi que l'identité des titulaires de ces comptes.

Lorsque les Notaires ou les agents immobiliers visés à l'article personnes visées à l'article 5, § 1^{er}, 26^o et 30^o, constatent le non-respect des alinéas 1^{er} et 2, ils en informent immédiatement la C.I.T.F., conformément aux modalités décrites à l'article 50. »

Dès lors, l'adjudicataire aura l'obligation de communiquer au Notaire le numéro de compte financier par le débit duquel le prix de vente sera payé, ou si le paiement du prix de vente sera financé au moyen d'un crédit.

ELECTION DE DOMICILE

A défaut d'autres dispositions dans le procès-verbal d'adjudication, le vendeur ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront censés, s'ils résident à l'étranger, avoir élu domicile en l'étude du Notaire instrumentant.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) perçu sur déclaration par le Notaire soussigné.

PROJET D'ACTE

Le vendeur déclare avoir pris connaissance du projet de cet acte le 19 avril 2020, par l'intermédiaire de son médiateur de dettes.

DONT ACTE

Ainsi fait et passé à Vaux-sous-Chèvremont, en l'étude.

Date que dessus.

Après lecture d'un commentaire de l'acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, le vendeur, et Nous Notaire avons signé.

POUR EXPEDITION CONFORME

seizième
et dernier feuillet