

VP - conditions de  
ventes uniformes -  
VP online  
(biddit.be)  
N°

21/03/2024

DOSSIER N°  
2023-0428/001

## **L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE**

**Le vingt-et-un mars**

**Devant Nous, Maître Lévi ROSU, Notaire de résidence à Ans.**

### **A LA REQUÊTE ET EN PRESENCE DE :**

... (On omet)...

Ci-après dénommée : « la partie venderesse » ou « le vendeur ».

CET EXPOSE FAIT, Nous Notaire, avons procédé à l'établissement des conditions de vente de la vente publique on line sur biddit.be du bien suivant :

### **DESIGNATION DU BIEN D'APRES MATRICE CADASTRALE DATANT DE MOINS D'UN AN**

#### **VILLE DE HERSTAL - sixième division - VOTTEM**

Une maison d'habitation sise Visé Voie, numéro 115, cadastrée section A, numéros 0216G26P0000 et 0216H26P0000 (anciennement numéro 216/A/6 et partie du numéro 216/i/17), d'une superficie totale de quatre ares cinquante-huit centiares.

Revenu cadastral total non indexé : quatre cent soixante-trois euros (463,00 €).

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

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

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

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

... (On omet)...

#### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Conditions spéciales
- B. Conditions générales
- C. Définitions
- D. Procuration

\*

\* \*

#### **A. CONDITIONS SPECIALES**

##### **MISE À PRIX**

La mise à prix s'élève à **TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €)**.

##### **ENCHÈRE MINIMUM**

L'enchère minimum s'élève à mille (1.000,00) euros. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros 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 lundi 13 mai 2024 à 11 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mardi 21 mai 2024 à 11 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, après acceptation de l'enchère retenue par le notaire soussigné, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le **jeudi 23 mai à 16 heures**.

### **VISITES**

Le bien pourra être visité par les candidats-adjudicataires sur rendez-vous à prendre auprès de l'Etude des Notaires Lévi ROSU et Bénédicte LEMAIRE, de Ans.

### **PUBLICITE**

La publicité sera faite par inscription sur les sites « Biddit », « notaire.be/immo » et sur « Immoweb ».

### **TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

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

### **JOUISSANCE – OCCUPATION**

Le vendeur déclare que le bien vendu 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, en ce compris la quote-part de précompte immobilier.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'avoir accès au bien. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

### **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.

### **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 biens inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

### **DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE**

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

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

### **ETAT DU BIEN – VICES**

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

### **LIMITES – CONTENANCE**

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

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

#### **MITOYENNETÉS**

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

#### **SERVITUDES**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont il pourrait être grevé ou avantage.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de servitude grevant le bien vendu et que son titre de propriété n'en révèle l'existence d'aucune, excepté ce qui est repris ci-après sous le titre « conditions particulières ».

Il n'est donné aucune garantie aux adjudicataires quant à l'existence de servitudes qui auraient été concédées par des propriétaires antérieurs et qui ne figureraient pas sur les titres.

#### **ACTIONS EN GARANTIE**

L'adjudicataire est 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.

#### **RESPONSABILITÉ DÉCENNALE DES ARCHITECTES ET ENTREPRENEURS**

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil). Toutefois, l'adjudicataire sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et tous les frais exigibles en résultant, dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de l'adjudication définitive.

Le vendeur nous déclare que la responsabilité décennale dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci.

#### **PANNEAUX PUBLICITAIRES**

La partie venderesse déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien objet des présentes, qu'elle n'a personnellement concédé aucun bail concernant des panneaux publicitaires et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucun.

#### **PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES – CERTIFICATS VERTS**

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas d'installation de panneaux photovoltaïques sur l'immeuble vendu.

#### **CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'acte du Notaire André PREVINAIRE, de Vottem, du 18 décembre 1958, étant le dernier titre de propriété, figurent les clauses textuellement reprises ci-après, dans les droits et obligations desquelles l'adjudicataire est purement et simplement subrogé :

*« IV. -Les acquéreurs s'engagent vis-à-vis de la société venderesse pour eux et leurs ayants-droit à ne pas faire servir le bien vendu à un autre usage que celui d'habitation sauf autorisation écrite de celle-ci approuvée par la société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché.*

*...(On omet)...*

*VI. - En cas d'infraction à l'une ou l'autre des interdictions énoncées aux articles IV et V ci-dessus, les acquéreurs s'engagent dès maintenant à payer à la société venderesse à titre de dommages-intérêts une somme égale à la moitié du prix de vente principal fixé ci-après.*

...(On omet)...

*IX) Les acquéreurs ne pourront sans l'assentiment écrit de la société venderesse : 1) modifier la construction et ses dépendances et la partie du jardin qui separe la construction de la voie publique : 2) élever des clôtures ; constructions, dépendances quelconques sur le terrain vendu : 3) faire servir le bien vendu à un autre usage que celui d'habitation*

*Ils devront respecter les servitudes établies à charge du bien vendu, notamment celles concernant les conduites d'eau égouts, téléphones, fils électriques et autres services semblables*

*Toutes les stipulations du présent article constituent des servitudes passives à charge du bien vendu et des servitudes actives au profit de tous les autres biens appartenant ou ayant appartenu à la société venderesse et située dans les parcelles numéro 216 de la section A du cadastre de la Commune de Vottem*

*IXbis) Les acquéreurs s'engagent à exécuter les travaux d'entretien et de peiturage extérieurs au bien vendu, à tailler les haies, arbustes et arbres plantés sur le bien vendu, de même à tondre les pelouses y aménagées, aux moments fixée par la société venderesse, sous la surveillance et suivant les directives de cette dernière.*

*IXter) Aux cas où les acquéreurs ne s'acquitteraient pas des obligations qui découlent des stipulations, des articles XI et IXbis, la société venderesse l'invitera, par lettre recommandée à prendre les mesures estimées par elle nécessaires. Si les acquéreurs n'y donnent pas suite dans le mois, la société aura le droit de prendre des mesures d'office à leurs frais.*

*X) Si des travaux nouveaux de pavage, trottoir, clôture, canalisation étaient jugés nécessaires par la société venderesse, les acquéreurs s'engagent à supporter une part du coût de ces travaux calculés en proportion de l'étendue de la façade du bien vendu par rapport à l'ensemble des biens desservis par le travail nouveau.*

*Les différends qui pourraient s'élever à ce sujet pourront être soumis à la conciliation de la société nationale et dans le cas où le différend subsisterait être tranché par un collège composé de trois arbitres, dont deux nommés par chacune des parties et le troisième désigné soit d'un commun accord par les deux premiers, soit à l'intervention du Président du Tribunal de première instance.*

...(On omet)...

***INSPECTION** : - Les acquéreurs s'obligent à permettre l'inspection de l'immeuble par les délégués des sociétés intervenantes, de la Société Nationale, du Ministère de la Santé Publique et de la Famille, et par ceux de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, afin de leur permettre de s'assurer de l'observation des stipulations du présent acte, notamment en ce qui concerne l'affectation et l'usage de l'immeuble vendu. »*

### **URBANISME – ENVIRONNEMENT - POLLUTION**

Ainsi qu'il résulte d'un courrier lui adressé par la Ville d'Herstal en date du 21 décembre 2023, la partie venderesse déclare que :

Le bien en cause :

- n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir/d'urbanisation délivré après le premier janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :
  - Permis d'urbanisme numéro 118/1961 relatif à la construction d'un mur de clôture séparatif, délivré le 8 août 1961 à Monsieur Georges Adam ;
  - Permis d'urbanisme numéro 023/1959 relatif à la construction d'un garage en annexe, délivré le 28 février 1959 à Monsieur Georges Adam ;
- est situé le long d'une voirie dont le plan d'alignement a été approuvé par arrêté royal du 11 avril 1960 ;

- est actuellement raccordable à l'égout ;
- est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :
  - 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 ;
  - Relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;
  - Relatif à l'isolation thermique et ventilation des bâtiments ;
- se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 ;
- est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;
- est situé en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 28 novembre 2013, entré en vigueur en date du 20 avril 2014 et devenu schéma de développement communal suite à l'entrée en vigueur du Code ;
- 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 exposé à un risque naturel majeur : aléa d'inondation élevé ;
- est exposé à une contrainte géotechnique majeure : présence de carrières souterraines ;
- est située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré ;
- est situé en zone de consultation de la DRIGM ;
- est repris à l'atlas des sites karstiques.

Il est en outre rappelé que:

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Certificat de performance énergétique des bâtiments

Le bien fait l'objet d'un certificat de performance énergétique des bâtiments, délivré par Certigreen le 18 janvier 2024, dont un exemplaire sera remis à l'adjudicataire, au plus tard le jour de l'adjudication définitive.

Absence d'engagement

La partie venderesse déclare qu'elle ne prend aucun autre 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 Code de développement territorial (en abrégé CoDT).

Infraction urbanistique

Le vendeur déclare que le plan cadastral ne correspond pas à la situation réelle des lieux, en ce sens que l'annexe située à l'arrière de la maison n'y figure pas.

Aucune garantie n'est fournie par le vendeur quant à l'absence de réalisation ou de maintien, dans le bien, d'actes constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT. Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il en a acquis la maîtrise juridique. Il ignore si le bien a fait l'objet de travaux soumis à permis durant la période antérieure à celle-ci.

Les candidats adjudicataires sont informés que, suite à l'entrée en vigueur du décret wallon du 16 novembre 2017 modifiant l'article D.IV.99 et le Livre II du Code du Développement territorial en vue d'y insérer un article D.VII.1bis, il existe une présomption de conformité urbanistique pour certains actes et travaux réalisés avant le 28 février 1998 et qui auraient été constitutifs d'une infraction à défaut, pour autant que ces actes et travaux ne soient visés par aucune des exceptions figurant à l'article D.VII.1er bis du CoDT. Aucune garantie n'est donnée quant à son application au bien vendu.

### Création de logements

Le Notaire soussigné informe les adjudicataires sur l'obligation d'obtenir, préalablement, un permis d'urbanisme lorsque le propriétaire souhaite transformer un immeuble en logements multiples ou collectif, le vendeur déclarant ne pas avoir ou savoir qu'il ait été procédé à une telle division jusqu'à ce jour, sans le dit permis.

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

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

### Protection du patrimoine

La partie venderesse déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente :

- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde;
- n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine;
- n'est pas situé dans une zone de protection ;
- n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans les sites repris à l'inventaire du patrimoine archéologique, tels que définis dans le Code Wallon du Patrimoine.

### Droit de préemption – expropriation – remembrement

La partie venderesse déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu:

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivant du CoDT ;
- soit repris dans les limites d'un plan d'expropriation;
- soit situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine ou dans un plan relatif à l'habitat permanent visés aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT.

### Etat du sol – information disponible - titularité

#### A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 29 novembre 2023, énoncent ce qui suit :

#### « SITUATION DANS LA BDES :

*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. ».***

#### 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> dudit décret.

#### C. Absence de garantie

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. 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.

#### D. Information circonstanciée

Le vendeur (ou son mandataire) déclare, sans que des investigations préalables ne soient exigées de lui, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

### **DECLARATIONS ET INFORMATIONS DIVERSES**

#### **1° Zone d'inondation – éboulement - glissement de terrain – karst - affaissements miniers – risques sismiques**

L'attention des amateurs a été attirée sur les dispositions suivantes :

- article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances prévoyant la possibilité pour l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie de refuser de délivrer une couverture contre l'inondation ;

- article D.IV.57 du CoDT prévoyant que l'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque ces actes, travaux et permis se rapportent à des biens exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure telle que l'inondation, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers ou le risque sismique.

Le bien est repris à l'atlas des sites karstiques et est situé en zone de consultation de la DRIGM.

Pour le reste, le vendeur déclare que l'immeuble objet de la présente vente, ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone à risque d'inondations, c'est-à-dire un endroit qui a été ou qui peut être exposé à des inondations répétitives et importantes et dans aucune des autres zones susénoncées.

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné connaissance d'un extrait du plan des aléas d'inondation par débordement de cours d'eau.

#### **2° Citerne à mazout**

La partie venderesse déclare que le bien vendu ne dispose pas de réservoir d'une contenance supérieure ou égale à trois mille litres.

#### **3° Dossier d'intervention ultérieure**

Les amateurs sont informés par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire :

- qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité,

- et imposant à tout vendeur, dans le but d'éviter ultérieurement des accidents de chantiers, la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a fait effectuer dans l'immeuble après le premier mai deux mil un (ou entamés avant cette date et poursuivis après le 27 janvier 2005).

Interrogée par le notaire instrumentant sur l'existence d'un tel dossier concernant le bien vendu, la partie venderesse a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

#### **4° Permis de location**

Le Notaire soussigné a attiré l'attention des amateurs sur les dispositions du Code Wallon de l'habitation durable et en particulier :

1) sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des bourgmestres et échevins, pour les catégories de logement suivants :

a. les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b. les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>)

c. ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

2) ainsi sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions et notamment sur la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés, le danger étant de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue.

La partie vendeuse déclare ne pas avoir loué le bien aux fins prémentionnées jusqu'à présent et que si l'intention des adjudicataires est d'utiliser le bien à ces fins, il y a lieu, dans leur chef, de demander au préalable le permis de location ad hoc auprès de l'administration communale, laquelle pourrait soit le refuser, soit imposer certains travaux qui seront à la seule charge des adjudicataires, le vendeur ne prenant aucun engagement à ce sujet.

#### 5° Détecteur incendie

Le Notaire soussigné attire l'attention sur l'obligation, en vertu de l'article 4 bis du Code Wallon de l'habitation durable, d'équiper le bien objet des présentes d'un ou plusieurs détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

#### 6° Installation électrique

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

Par procès-verbal du 17 janvier 2024 dressé par Certigreen test, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement. Au terme d'un délai d'un an à compter du procès-verbal, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date de l'adjudication définitive à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire voit son attention attirée sur des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Un exemplaire du procès-verbal sera remis à l'adjudicataire au plus tard le jour de l'adjudication définitive.

#### 7° Primes et autres aides régionales

Les adjudicataires prendront eux-mêmes en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant leur revenir quant à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet.

Interrogé par le notaire soussigné, quant à savoir s'il a bénéficié d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la présente vente et qui devrait être remboursée dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009, le vendeur a répondu ne pas avoir bénéficié d'une aide qui soit remboursable.

#### 8° Subrogation - Litiges

Le vendeur subroge, mais sans garantie de sa part, ni recours contre lui, l'adjudicataire dans tous les droits et actions qu'il peut avoir à exercer contre les tiers, en ce compris la garantie décennale contre les architectes et entrepreneurs, du chef de

dégâts immobiliers, exploitations industrielles, travaux miniers, privation de jouissance et tous autres faits pouvant porter préjudice à l'immeuble vendu.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un litige.

### **REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT**

L'adjudicataire ne pourra bénéficier immédiatement de la réduction des droits d'enregistrement sur son acquisition que s'il remplit les conditions à cette fin et que l'administration du cadastre délivre, en outre, avant la signature du procès-verbal d'adjudication, une attestation fixant le revenu cadastral du bien à un montant inférieur ou égal à sept cent quarante-cinq euros (745,00 €, 845,00 €, 945,00 € ou 1.045,00 €, selon le nombre d'enfants à sa charge). La demande d'attestation sera introduite par le Notaire soussigné sur base du prix obtenu pour le bien.

L'attention des candidats adjudicataires est expressément attirée sur le fait qu'il se peut que l'administration requière de plus amples renseignements, rendant de la sorte impossible l'obtention de l'attestation avant l'adjudication. En ce cas, l'adjudicataire ne pourra bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement que par restitution et à condition que le revenu cadastral définitivement fixé par l'administration du cadastre n'excède pas le montant prémentionné.

Les candidats adjudicataires sont également informés du risque que l'administration du cadastre fixe le revenu cadastral du bien à un montant au-delà du plafond susvisé, faisant ainsi définitivement obstacle au bénéfice de la réduction des droits d'enregistrement dans le chef de l'adjudicataire.

### **APPROBATION DU JUGE DE PAIX**

Conformément aux articles 1186 et 1192 du Code judiciaire, le notaire soussigné a soumis les présentes conditions de la vente à l'approbation du juge de paix du canton d'Herstal.

Aux termes d'un courriel du 23 février 2024, dont une copie restera ci-annexée, ledit juge de paix a approuvé les conditions de la vente.

## **B. CONDITIONS GENERALES**

### ***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 de 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](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### ***Le déroulement d'une vente online sur biddit.be***

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

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

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

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

### ***Système d'enchères***

#### **Article 10.**

##### **Général**

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

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

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

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

#### ***Conséquences d'une enchère***

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

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

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

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

#### ***La clôture des enchères***

##### Article 13.

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

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

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées.

L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

### ***Refus de signer le PV d'adjudication***

#### **Article 14.**

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

Le 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 **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de 5.000 € (cinq mille euros)**.

### ***Mise à prix et prime***

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

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

Le premier enchérisseur qui 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 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 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. Sans objet.

#### ***Subrogation légale***

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

#### ***Déguerpissement***

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

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

#### ***Adjudication à un colicitant***

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

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

Article 20.

Sans objet

#### ***Déclaration de command***

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

#### ***Caution***

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

#### ***Solidarité - Indivisibilité***

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui se sont déclarés command, sur les cautions entre elles, 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, al. 2 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 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 (Région wallonne)***

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

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

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

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
  - quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
  - quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
  - quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
  - quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
  - quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
  - treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
  - treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
  - treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
  - treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
  - treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
  - treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
  - treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
  - treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
  - douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
  - douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
  - douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).
- Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est égale à :

- quarante pour cent (40,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'y compris quinze mille euros (15.000,00€) ;
- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quinze mille euros (15.000,00€) jusqu'y compris vingt mille euros (20.000,00€) ;
- vingt-cinq pour cent (25,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de vingt mille euros (20.000,00€) jusqu'y compris vingt-cinq mille euros (25.000,00€) ;
- vingt-trois pour cent (23,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de vingt-cinq mille euros (25.000,00€) jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00€).

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.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévue à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés 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, des intérêts au taux fixé à DIX (10 %) pour cent l'an et ce depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral sur le prix, les frais et accessoires ou la partie de ceux-ci restant due.

### ***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, en sus des frais, honoraires et taxes exposées, d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Pouvoirs du mandataire***

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

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

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

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

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

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

#### ***Avertissement***

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

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

### **C. LES DÉFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est 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](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. PROCURATION**

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataire spécial :

Tout collaborateur des Notaires Lévi ROSU et Bénédicte LEMAIRE, de Ans.

Ci-après, désigné par les termes « le mandataire »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix, moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, former les masses, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjudgé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjudgé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

## **DROIT D'ECRITURE**

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

**CONFIRMATION DE L'IDENTITE**

Conformément à l'article 11 de la loi contenant organisation du notariat, les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties personnes physiques qui signent le présent acte ont été établis au Notaire soussigné, au vu des cartes d'identité de chacun.

**CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Conformément à l'article 139 de la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties personnes physiques au vu des pièces requises par la loi et plus particulièrement du registre national des personnes physiques.

**PROJET D'ACTE**

Les comparants déclarent qu'ils ont reçu le projet du présent acte en date du 22 février 2024 et qu'ils ont eu suffisamment de temps pour en prendre connaissance utilement.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Ans, en l'Etude, date que dessus.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle en ce qui concerne les autres mentions, le comparant a signé avec le notaire