

**Conditions de ventes uniformes pour les
ventes online sur biddit.be**

En date du 7 février 2025

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ
LE SEPT FÉVRIER

Je soussigné :

Je soussigné François DENIS, notaire à la résidence de Dison.

Procède comme suit à l'établissement des conditions de vente de la vente publique online sur Biddit.be sur saisie-exécution immobilière du bien décrit ci-dessous, conformément à l'article 1582 du Code Judiciaire à la requête de ING BELGIQUE, ci-après dénommée « le vendeur ».

EXPOSÉ PREALABLE

... *On omet...*

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. La/les procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

1.- COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

Etude du notaire François DENIS, sise à 4821 Dison-Andrimont, Rue des 600 Franchimontois, 10

Téléphone : 087/33.00.63

Fax : 087/31.22.34

Adresse mail : francois.denis@belnot.be

2.- BIEN OBJET DE LA PROCÉDURE ET SES CARACTÉRISTIQUES
DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Ville de VERVIERS / première division - Revenu cadastral : 447,00 euros.

Dans la maison d'habitation, sur et avec terrain, sise rue de Dison 107, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent section A, numéro 24Y4, pour une contenance de 90 centiares (90 ca) :

- **le duplex dénommé « LOT 4 »**, sis au niveau des **troisième et quatrième étages**, portant le numéro cadastral **24Z5 P0003** (A3.4/LOT 4), et comprenant selon titre :

- en propriété privative et exclusive : escalier du 2^{ème} au 3^{ème} étage et sa cage au niveau du 3^{ème} étage, séjour, cuisine, chambre n° 1, salle de bain n° 1, escalier du 3^{ème} au 4^{ème} étage et sa cage au niveau du 4^{ème} étage, chambre n° 2, chambre n° 3, bureau, salle de bain n° 2, salle de bain n° 3 ;

- en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-et-un/millièmes (361/1.000^{ème}) des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu le 6 décembre 2019 par le notaire Jean-François POELMAN, à la résidence de Schaerbeek, transcrit au bureau de sécurité juridique Verviers sous références 39-T-23/12/2019-10155.

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.

... *On omet* ...

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

... *On omet* ...

4.- ORGANISATION DE LA VENTE

- Mise à prix

La mise à prix s'élève à QUATRE-VINGT-SEPT MILLE EUROS (€ 87.000,00) euros.

- Enchère minimum

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

- Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le 7 avril 2025 à douze heures (12h00).

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 15 avril 2025 à douze heures (12h00), sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

- Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire DENIS soussigné le **mardi 22 avril 2025 à 17h00**.

- Visites

Les visites des biens auront lieu par une personne de l'étude aux jours et heures à convenir avec les amateurs.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Le Notaire, ou la personne chargée des visites par le Notaire, pourra faire appel à la Force Publique si nécessaire pour permettre les visites.

- Publicité

La vente sera notamment annoncée sur le site « www.biddit.be » à partir du 7 mars 2025.

Les indications données ne le sont qu'à titre de simples renseignements, sans aucune garantie de la part des requérants ou du notaire.

La vente sera également annoncée par une affiche sur le bien, sur les sites internet « www.notairefrancoisdenis.be » et « www.immoweb.be ».

Les indications données par voie d'affiche, d'internet et d'insertion dans les journaux ne le sont qu'à titre de simples renseignements, sans aucune garantie de la part des requérants ou du notaire.

5.- CONDITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LE BIEN MIS EN VENTE

- **TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

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

- TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

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

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

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

- ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

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

- IMPÔTS

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du propriétaire pour l'année en cours.

- JOUISSANCE – OCCUPATION

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

Il est précisé que le bien ne fait l'objet d'aucun bail enregistré suivant la réponse de l'Enregistrement de Verviers, à notre courriel du 24 janvier 2025.

- 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.

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

- LIMITES – CONTENANCE

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

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

- MITOYENNETÉS

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

- SERVITUDES – CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le titre de propriété du propriétaire ne contient aucune condition particulière, à

l'exception de celles reprises à l'acte de base ci-dessous.

L'acte de base contient des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc.. L'acquéreur reprend tous les droits et obligations qui en découlent.

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

- DÉGÂTS DU SOL OU DU SOUS-SOL

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

Si une renonciation aux indemnités auxquelles il pourrait prétendre à cet égard est intervenue ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

- ACTIONS EN GARANTIE

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

- COPROPRIÉTÉ - ACTE DE BASE

Acte de base

L'acquéreur devra en outre observer et respecter toutes les servitudes, clauses et conditions reprises à l'acte de base avec règlement de copropriété du 6 décembre 2019 précité, ainsi qu'à ses éventuels actes modificatifs.

L'acquéreur reconnaît au surplus, en avoir reçu la copie. **DONT DÉCHARGE.**

L'acquéreur sera par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit acte de base et règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter dans tous leurs termes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, relatifs au bien vendu devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, et de

ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

Copropriété

Selon les recherches effectuées par le notaire tant au niveau de la banque carrefour des entreprises qu'au registre national, aucune référence liée à un syndic n'a pu être trouvée.

Il ressort de celles-ci qu'aucun syndic ne semble avoir été nommé à l'heure actuelle mais cette information ne peut pas être confirmée par le notaire.

Le notaire ne peut donner aucune information quant à l'existence d'un fonds de roulement, fonds de réserve, de la tenue d'assemblée générale, de la tenue d'un compte ou bilan ni la décision de charge.

L'acquéreur doit respecter les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le notaire n'a donc pas pu répondre au prescrit de l'article 3.94 du nouveau code civil.

Charges communes ordinaires

L'acquéreur supporte les [charges communes ordinaires](#) à compter du jour où il a la [jouissance](#) du bien.

Charges communes extraordinaires

Le vendeur supporte toutes les [charges communes extraordinaires](#) décidées avant la signature de cet acte, et pour lesquelles le syndic a déjà adressé une demande de paiement.

L'acquéreur supporte les [charges communes extraordinaires](#) dont le paiement est demandé après la date de signature de cet acte, même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant cette date. L'obligation de l'acquéreur est toutefois limitée, dans ses rapports avec le vendeur, aux dépenses dont l'existence lui a été signalée ou résulte des documents qui lui ont été remis avant la signature du compromis.

Propriété du fonds de réserve – Créances de la copropriété

La quote-part du vendeur dans le [fonds de réserve](#) de l'immeuble ainsi que les créances de la copropriété restent la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fait l'objet d'aucun décompte entre le vendeur et l'acquéreur.

Privilège de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires dispose d'un [privilège](#) sur le bien pour garantir le paiement des charges dues par le vendeur pour l'année en cours et l'année précédant la vente.

- DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

< Statut administratif - Informations spécialisées

I. Déclarations

Préalablement, le notaire précise que pour disposer de toutes les informations

utiles en matière d'urbanisme, les amateurs sont invités à se rendre à la commune du lieu du bien objet des présentes et à s'informer directement auprès de ses services relativement, notamment à :

- la conformité du bien aux législations urbanistiques (non exhaustivement questionner sur la régularité d'éventuelles annexes, vérandas, garage, ajout ou modification ultérieurs au bâtiment initial,...).

- la possible réalisation de ses projets et

- la communication sur les éventuels projets dans les environs proches du bien acquis.

Le notaire ne dispose pas des données urbanistiques comme les services urbanistiques de la commune.

a) Le notaire instrumentant a reçu en date du 15 janvier 2025, après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par ses soins en date du 17 décembre 2025, la lettre suivante de la Commune de Verviers :

« *Le bien en cause :*

- ✓ *est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par Arrêté royal du 23/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;*
- ✓ *n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (SOL), anciennement Plan Communal d'Aménagement (PCA) dûment approuvé;*
- ✓ *est situé en zone - dans le périmètre du schéma d'orientation local (SOL) anciennement Plan Communal d'Aménagement - approuvé le - et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;*
- ✓ *n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation (ou anciennement « lotissement » car tous les permis de lotir sont devenus des permis d'urbanisation) dûment autorisé;*
- ✓ *est situé dans le périmètre du permis d'urbanisation - (ou anciennement « lotissement » car tous les permis de lotir sont devenus des permis d'urbanisation) - lot n° - - délivré à - le - et toujours en vigueur;*
- ✓ *est situé en zone de 1^{ère} couronne dans le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) entré en vigueur en date du 26 février 2011 ;*
- ✓ *est situé à proximité de l'alignement A35 approuvé le 28/06/1862 par Arrêté Royal ;*
- ✓ *est situé en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 (M.B. 02/12/2005), avec égouttage existant en voirie;*
- ✓ *est situé en zone d'initiatives privilégiées de type 2 et 3 « Hodimont-Gérardchamps » (Arrêté du Gouvernement wallon du 07/07/1994 — entré en vigueur le 01/07/1994) ;*
- ✓ *est situé à proximité d'un axe de ruissellement concentré ;*

- ✓ est situé dans une zone où il y a une existence avérée de sites archéologiques au niveau du zonage archéologique — article D.IV.97 — 6^oe du CoDT ;
- ✓ est suffisamment équipé au sens de l'article D.IV.55 1^o du CoDT.

L'information quant à l'éventuelle présence d'une voirie anciennement dénommée «chemin vicinal» est à solliciter auprès du service technique Provincial (Rue Ernest Solvay 11, 4000 LIEGE).

Le bien est concerné en tout ou en partie par :

le schéma de développement du territoire (anciennement schéma de développement de l'espace régional) ;
le guide régional d'urbanisme.

Permis et acte(s) relatifs au bien :

Le bien en cause :

- ✓ a fait l'objet de permis de bâtir ou d'urbanisme délivré(s) après le 1^{er} janvier 1988 : 2018A0072 — Aménagement de logements dans un immeuble existant et démolition d'une annexe - Permis délivré le 31/08/2018.
- ✓ n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme N^o1/N^o2 datant de moins de deux ans.
- ✓ n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1988.

En outre nous vous informons que le bien fait l'objet de dossier(s) de commission sanitaire (2019o0149) et d'un arrêté d'inhabitabilité. Pour toute information y relative, nous vous conseillons de prendre contact avec le service du Logement (087/327.583-584).

Dans le cadre de la passation de l'acte, nous vous invitons à vérifier la conformité du nombre de logements présents dans le bien et à signaler au service de l'Urbanisme via l'adresse mail urbanismeeverviers.be toute modification que vous pourriez relever. A cet effet, d'après les informations en notre possession, celui-ci est composé de 4 logements répartis comme suit :

Au n^o 107 :

1 commerce au rez-de-chaussée.

Au n^o 109 :

1: 1 logement au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage du bâtiment arrière ;

102: 1 logement au 1^{er} étage avant ;

203: 1 logement au 2^{ème} étage avant ;

304: 1 logement au 3^{ème} étage et au 4^{ème} étage avant.

Pour rappel, nous vous signalons que toute création de logement nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

D'autres données envisagées à l'article D.IV.97 du CoDT, non mentionnées dans la présente réponse, ont fait l'objet d'une vérification par nos services. Il convient de considérer que le bien n'est pas concerné par celles-ci.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Verviers dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe ou dont il n'est pas fait explicitement mention dans la demande de renseignements (ex : conformité du nombre de logements).

Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article R.IV.105-1° du code précité et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés dont vous trouverez la liste en annexe.

Le présent avis ne préjuge en rien des décisions de l'Administration communale de l'égard d'actes ou de travaux devant faire l'objet d'un permis d'urbanisme. »

Une copie de ladite lettre est mise à la disposition de tout amateur.

L'acquéreur réalisera, à la décharge du vendeur, les travaux de mise en conformité de l'immeuble en vue d'obtenir la levée de l'arrêté d'inhabitabilité ;

Par ailleurs, le notaire instrumentant a reçu de la Ville de Verviers par courriel du 08 janvier 2025 -, le complément d'informations suivant :

« VILLE DE VERVIERS - Service Logement - complément d'infos aux RU »

« CSSS

Un dossier de commission salubrité-sécurité-santé (2019o0149) est ouvert pour le bien repris sous rubrique.

Un avenant à l'Arrêté d'inhabitabilité a été pris en date du 18/11/2021 - cf. pièce jointe.

*Il est bon d'informer les futurs propriétaires que, si six mois après le transfert de propriété, l'arrêté est toujours d'application, nous ouvrirons un **nouveau dossier de taxation et leur adresserons un 1^{er} constat.***

L'enrôlement de la taxe ne se faisant qu'après l'envoi d'un second constat, soit un an après la vente, si l'arrêté n'est toujours pas levé.

Veillez trouver en pièce jointe le règlement relatif à cette taxe afin de bien informer les candidats acquéreurs.

L'immeuble frappé d'un arrêté d'inhabitabilité est présumé vide d'occupants ; si l'immeuble est malgré tout occupé, locataires et propriétaires peuvent se voir infliger des amendes administratives.

T.I

*Trois dossiers de **taxe d'inoccupation** sont ouverts au sein de notre Service Logement :*

- 2022ti0042 (concernant les 3^{ème} et 4^{ème} étages) ; un 4^{ème} constat a été envoyé en date du 12/08/2024. Pour connaître le montant de la taxe (ou le solde*

restant dû), nous vous invitons à demander la notification fiscale auprès du Service de la Recette Communale.

- *2023ti0136 (concernant le 2^{ème} étage) ; un 2^{ème} constat a été envoyé en date du 12/08/2024. Pour connaître le montant de la taxe (ou le solde restant dû), nous vous invitons à demander la notification fiscale auprès du Service de la Recette Communale.*
- *2024ti0138 (concernant le 1^{er} étage) et qu'un 1^{er} constat a été envoyé en date du 23/10/2024. Il est bon de noter que s'il n'y a pas transfert de propriété avant le 23/04/2025, ce dossier fera l'objet d'un 2^{ème} constat, lequel sera transmis au Service des taxes pour enrôlement.*

Il convient d'informer les futurs propriétaires que, si six mois après la vente, le bien est toujours vide d'occupant, nous ouvrirons un nouveau dossier et leur adresserons un 1er constat les avertissant que dans la mesure où six mois plus tard le bien est toujours inoccupé, la taxe risquerait d'être enrôlée.

Veillez trouver en pièce jointe le règlement relatif à cette taxe afin de bien informer les candidats acquéreurs.

Merci d'attirer leur attention sur les cas d'exonération et la nécessité, le cas échéant, d'introduire un permis d'urbanisme selon les aménagements envisagés. »

L'avenant du 16 novembre 2021 annexé au courriel ci-dessus contient les informations suivantes :

« Vu l'article 23 de la constitution qui stipule que chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine (et notamment le droit à un logement décent) ; Vu la loi spéciale du 8 août 1980 en son article 6, paragraphe 1er, IV donnant compétence à la Région Wallon dans les matières relatives au logement et à la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques ; Vu le Code wallon de l'Habitation durable ; Vu l'article 2 § 1er du Code wallon de l'Habitation durable précisant que la Région et les autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences respectives mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles ; Vu l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon de l'Habitation durable; Vu l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs incendie dans les logements ;

Vu l'article L 1123-29 du Code de la Démocratie Locale et de la décentralisation par lequel le Bourgmestre est chargé de l'exécution des lois, des décrets, des règlements et arrêtés de l'Etat, des Régions et Communautés, du Conseil provincial et du Collège provincial ;

Vu le règlement communal en matière de sécurité incendie du 30 mai 2011 ; Vu que les objectifs de prévention, par des précautions convenables, de la naissance, du développement et de la propagation des incendies dans les bâtiments comportant

plus d'un logement ainsi que de sécurisation (1) des personnes présentes et (2) des sapeurs-pompiers, dans leur intervention lors d'un incendie se déclarant dans de tels bâtiments, ne peuvent être atteints qu'en mettant en œuvre intégralement, en fonction de la configuration des lieux (niveaux et nombre de logements), les prescriptions reprises dans le règlement communal en matière de sécurité incendie du 30 mai 2011 ; sachant qu'en effet, celles-ci sont complémentaires et non redondantes ;

Attendu qu'en date du 12 mars 2020, Mme la Bourgmestre de la Ville de Verviers, Muriel TARGNION, délègueait à Mme l'Echevine du Logement, Sophie LAMBERT la compétence d'adopter toute mesure destinée à assurer le maintien de la sécurité publique sur la plan de la prévention des incendies des logements (articles 135 § 2 et 133, alinéa 2, de la Nouvelle loi communale et règlement en matière de sécurité incendie adopté par le Conseil communal, en sa séance du 30 mai 2011) et l'amélioration structurelle des conditions de logements (Code wallon du logement et de l'habitat durable - devenu Code wallon de l'Habitation durable - et ses arrêtés d'exécution), en ce compris dans le cadre de l'adoption d'arrêtés d'inhabitabilité ;

Attendu que cette délégation de compétence a été dûment rendue accessible au public par affichage pour la période allant du 13 au 20 mars 2020, selon certificat d'affichage daté du 20 mars 2020 ;

Vu l'article 13ter du Code wallon de l'Habitation durable ; Vu l'article 200bis du Code wallon de l'Habitation durable Vu l'arrêté daté du 16/01/2020 déclarant inhabitable tous les logements de l'immeuble sis à 4800 VERVIERS, rue de Dison, 107 (cadastré DIV 1 A 24 Y 4) appartenant, à l'époque à la SPRL FABB SH dont le siège social est basé Chaussée de Helmet, 282 -1030 SCRAERBEEK;

Attendu les conclusions de la visite de contrôle des logements concernés, effectuée par la commission salubrité/sécurité/santé en date du 12/07/2021, il y a lieu de considérer que :

1. les manquements aux critères de sécurité/salubrité/santé des logements qui fondent l'arrêté daté du 16/01/2020 sont réactualisés comme suit :

- s'agissant de ceux relevant du champ d'application du Code wallon de l'Habitation durable, au niveau du logement sis au 3^{ème} étage :

- absence d'un détecteur incendie fonctionnel;*
- vitre cassée en façade arrière ;*

- s'agissant de ceux relevant du règlement communal en matière de sécurité incendie ; à savoir, au niveau de l'ensemble du bâtiment :

- la porte d'accès au logement sis au 3^{ème} étage (résistante au feu 14 h) doit être remplacée car celle-ci est détériorée ;*
- Au 4^{ème} étage, la cloison séparant l'espace nuit du « faux » duplex doit présenter une résistance au El 60 (Rf 1h) ;*
- L'ensemble formé par les pièces de vie du 4^{ème} étage doit former un compartiment El 60 (Rf 1h) car cet espace est inaccessible aux véhicules de*

secours sachant que les plafonds du logement sis au 3ème étage sous l'espace du 4ème doivent présenter une résistance au feu EI 60 (Rf 1h) ;

- *La bonbonne de gaz, les caisses et les parties de canapé/mobilier présents dans le porche d'entrée et sur les paliers de la cage d'escalier doivent être évacuées ;*
- *absence des attestations de conformité des installations gaz des logements délivrées par un organisme accrédité, accompagnées des schémas isométriques ;*
- *absence des preuves d'entretien des points de chauffage ;*
- *la pose des portes d'accès à la réserve au sous-sol et la porte d'accès de dégagement vers le sous-sol doivent effectuées conformément aux prescriptions de l'agrément BENOR ou du PV d'essai au feu ; - la fixation conforme de 2 extincteurs doit être vérifiée,*

2. la non-conformité des logements concernés :

a. au Code wallon de l'Habitation durable et à ses arrêtés d'exécution susvisés :

- *menace, de façon intolérable, la salubrité publique, la vie et la santé des personnes présentes ;*
 - *porte en effet atteinte aux objectifs assignés de salubrité, par des précautions convenables (en termes de prescriptions relatives à la sécurité des logements concernés), et de sécurité, par l'installation de détecteurs incendie ;*
- et que la mise en balance des intérêts de l'ordre public et ceux des particuliers concernés impose de déclarer inhabitables les logements en cause ;*

b. au règlement communal en matière de sécurité incendie :

- *menace, de façon intolérable, la sécurité publique, la vie et la sécurité des personnes présentes ;*
- *porte atteinte aux objectifs de prévention, par des précautions convenables (en termes de prescriptions relatives au compartimentage, à l'évacuation, aux moyens d'extinction ainsi qu'aux contrôles et entretiens périodiques), de la naissance, du développement et de la propagation des incendies (1) des personnes présentes et (2) des sapeurs-pompiers, dans leur intervention lors d'un incendie ;*

et que la mise en balance des intérêts de l'ordre public et ceux des particuliers concernés impose de déclarer inhabitables les logements en cause ;

3. tout titulaire de droits réels sur le(les) logement(s), le bailleur ou l'occupant peuvent adresser un recours contre le présent avenant auprès :

a. du Gouvernement Wallon pour ce qui concerne les manquements à la salubrité/sécurité/santé relevant du champ d'application du Code wallon de l'Habitation durable ; sachant que :

- *ledit recours est introduit par envoi recommandé dans les 15 jours prenant cours le jour où le demandeur a pris connaissance du présent arrêté, au Service public de Wallonie (DGATLP/Département du Logement - rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5100 JAMBES) ;*

- *il est, sauf urgence impérieuse, suspensif ;*
 - *le Gouvernement Wallon statue dans les 45 jours prenant cours le jour de réception dudit recours ; à défaut d'annulation dans ce délai, le recours étant réputé non fondé ;*
- b. du Conseil d'Etat, pour ce qui concerne les manquements à la salubrité/sécurité relevant du règlement communal en matière de sécurité incendie, dans les soixante jours de la prise de connaissance du présent avenant ;*
- 3. toutes les prescriptions de l'arrêté initial non expressément modifiées par le présent avenant restent inchangées et entièrement d'application. »*

Par ailleurs, la Ville de Verviers a précisé par courriel du 27 janvier 2025 :
 « *L'Avenant annule et remplace l'Arrêté donc vous ne devez tenir compte que de l'Avenant transmis. »*

b) l'affectation actuelle du bien concerné est : **duplex (un logement)**, et que cette affectation est conforme aux autorisations délivrées.

c) Selon l'information reprise dans la lettre reçue de la Commune de Verviers, le bien 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,
- ni 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...), *sous réserve de ce qui précède ;*
- pas exposé a 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, *sous réserve de ce qui précède ;*
- 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° ;

- ni soumis à aucune réglementation quelconque relative aux biens immeubles délaissés, insalubres ou inhabitables ou assimilés et qu'il n'a reçu aucune notification ou acte administratif annonçant l'inscription sur un inventaire ou un projet d'inventaire ou soumettant les biens à une réglementation dont question, *sous réserve de ce qui précède*.

Une copie de la lettre reçue de la Commune est mise à la disposition de tout amateur.

II. Absence d'engagement du propriétaire :

Il n'est pris **aucun engagement** ni par le propriétaire, ni par le requérant :

- quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés aux articles visés aux articles D.IV.1, §2 et D.IV.4 du Code du développement wallon territorial (en abrégé "CoDT").

- quant à la conformité des actes, travaux et constructions réalisés à l'initiative du vendeur aux normes applicables en matière d'urbanisme

- quant au fait que le bien ne recèle aucune infraction.

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, §1^{er}, 3° du CoDTbis");

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

- les actes et travaux exécutés à partir du 1^{er} mars 1998, soumis à permis d'urbanisme et pour lesquels aucun permis n'a été obtenu, 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.

III. Information générale : Il est en outre rappelé que :

1° 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 ;

2° Il existe des règles relatives à la péremption des permis;

3° L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme;

4° qu'un permis d'urbanisme est également requis pour divers actes et travaux prévus par le CoDT, notamment : division en plusieurs logements, modification de l'affectation, transformation, démolition, installation publicitaire, abattage de certains arbres, modification du relief du sol, défrichement, déboisement, etc....

L'adjudicataire sera sans recours contre la partie venderesse pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les prescriptions

légales en matière d'urbanisme, la partie acquéreuse étant réputée avoir pris toutes informations à ce sujet.

< **Zones inondables**

Le bien étant situé dans une zone concernée par les aléas d'inondation (*proximité d'un axe de ruissellement concentré*), il est rappelé ce qui suit :

L'article 129 paragraphe 4 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances prévoit qu'en cas d'acte translatif de droit réel sur un bien immobilier, l'acquéreur doit être informé sur le fait que le bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation, c'est-à-dire un endroit qui a été ou qui peut être exposé à des inondations répétitives et importantes.

< **État du sol**

Dans la présente clause, il y a lieu d'entendre :

- propriétaire pour cédant
- adjudicataire pour cessionnaire

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 23 janvier 2025, soit moins d'un an à dater des présentes, énoncent chacun 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 certificat sera mis à la disposition des amateurs sur le site Biddit.be dès le lancement de la publicité relative à la vente publique.

Le certificat sera remis à l'adjudicataire définitif en mains propres lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le propriétaire-vendeur n'intervenant pas aux présentes, le notaire instrumentant déclare qu'il n'est pas à même de donner d'information autres que celles reprises ci-dessus à l'adjudicataire :

- quant à l'exercice dans le bien vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou quant à l'abandon des déchets sur ce bien pouvant engendrer une telle pollution,

- quant à l'existence, présente ou passée, sur ce même bien d'un établissement ou l'exercice, présent ou passé, d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région Wallonne,

- quant à l'exécution d'étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le

sens dudit Décret Sols

et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Le cessionnaire devra déclarer, dans le cadre du procès-verbal d'adjudication, la destination qu'il entend donner au bien. Le cédant prendra acte de cette déclaration.

D. Information circonstanciée

Le requérant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

< Site SEVESO

L'article D.IV.99, §1^{er}, 1^o du CoDT prévoit notamment l'obligation de mentionner, dans tout acte de cession immobilière visé audit article, les éventuels périmètres de zones vulnérables établies autour des établissements présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement (« décret Seveso »).

Le notaire soussigné informe que :

- lesdits périmètres ne sont pas encore fixés ;
- les périmètres arrêtés définitivement auront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir ;
- que la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu des dispositions transitoires dudit décret « Seveso », s'accompagner d'effets identiques (restriction voire interdiction d'effectuer des actes et travaux) dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites ;
- de l'existence des sites Internet « www.seveso.be » pour permettre la localisation des établissements « Seveso » en Belgique.

A ce sujet, le notaire déclare n'avoir reçu aucune information des autorités laissant entendre que le bien objet des présentes soit concerné par de telles mesures.

< Permis d'environnement

A la connaissance du notaire, mais sans aucune garantie, 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 dudit décret.

< Contrôle des citernes à hydrocarbure

Le notaire déclare qu'il n'est pas à même de donner d'information à l'adjudicataire quant à la présence ou non dans le bien objet des présentes de réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur ou contre le notaire instrumentant, de toutes les conséquences qui découleraient de l'application de la loi.

< Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire attire l'attention sur l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir, lors de tous travaux prévus par ledit arrêté, un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.), lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34), et qui comportera au moins :

1° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage,

2° l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions,

3° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Les parties reconnaissent avoir connaissance de l'obligation incombant au vendeur en vertu de l'article 48 de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, lequel stipule :

"Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) au nouveau propriétaire."

"Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation."

Cette obligation est imposée pour les « chantiers temporaires ou mobiles » entamés à partir du premier mai deux mil un.

Le notaire ne peut donner aucune information à ce sujet.

< Détecteurs d'incendie

Le notaire soussigné attire l'attention sur l'obligation prévue à l'article 4 bis du Code Wallon du logement d'équiper tout logement individuel ou collectif de détecteurs d'incendie avant le premier juillet deux mil six.

< Installation électrique

Le notaire 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 prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Vu l'impossibilité de contrôler l'installation dans le sens de la section 8.4.2. dudit Règlement, l'adjudicataire est prié de faire exécuter ce

contrôle. Il est également informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il a désigné seront à sa charge.

< Prime octroyée par la Région Wallonne

Le notaire n'a aucune information quant à l'existence ou non d'une prime octroyée par la Région Wallonne en vertu du Chapitre II, titre II du Code wallon du Logement.

< Certificat de performance énergétique

Le notaire soussigné a donné connaissance des obligations découlant du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments en cas de mise en vente ou de location d'un bâtiment ou d'une unité PEB.

Il déclare qu'il dispose de la copie du certificat de performance énergétique non signé, établis par KOMA architectes SRL, certificateur agréé en date du 27 janvier 2025 (validité : 10 ans), lequel précise ce qui suit :

- le bien est classé en catégorie B.

Une copie du certificat est mise à la disposition des amateurs.

La copie du certificat sera remise à l'adjudicataire définitif dès paiement du prix d'adjudication.

< Certibeau

Le notaire informe l'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un [CertIBEau](#) « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau et déclare qu'il ne dispose d'aucune information quant à savoir si le bien est raccordé au réseau et depuis quand.

L'acquéreur en fera son affaire personnelle, à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

6.- DÉLAIS DE PAIEMENT - INTÉRÊTS

Conformément à l'article 24 des conditions générales reprises ci-après au point B., l'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire DENIS soussigné, par virement sur le compte tiers du notaire, endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.

Conformément à l'article 25 des conditions générales reprises ci-après au point B., le montant des frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire doit être payée en euros en l'étude du notaire DENIS soussigné, par virement sur le compte tiers du notaire.

Conformément à l'article 25 bis des conditions générales reprises ci-après, 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, soit, en l'espèce, pour le 20 avril 2025 au plus tard. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix, même en cas d'adjudication sous condition suspensive.

Passés ces délais de paiement, quel que soit le motif du retard, 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, calculés prorata temporis depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral, au taux de dix pour-cent (10%) l'an.

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

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

7.- DEROGATIONS AUX CONDITIONS GENERALES CI-APRES

- FRAIS

Conformément à l'article 25 des Conditions générales de vente reprises ci-après au point B., outre le prix principal de l'adjudication, les adjudicataires paieront une participation forfaitaire dans les droits, frais et honoraires de la vente, déterminée suivant les pourcentages y repris.

Il est cependant expressément convenu que le pourcentage applicable, lorsque le prix d'adjudication est égal ou inférieur à trente mille euros (30.000,00 €), est égal à trente-cinq pour-cent (35%), avec un minimum de sept mille cent euros (€ 7.100,00).

Ce pourcentage s'applique uniquement au prix d'adjudication.

NOTION DE « VENDEUR » :

En ce qui concerne la définition de « vendeur », et s'agissant d'une vente publique à la requête d'un créancier poursuivant, il y aura lieu de distinguer pour chaque disposition si cette notion s'adresse au propriétaire-vendeur ou au créancier poursuivant, étant entendu que toute prérogative ou obligation découlant normalement de la qualité de propriétaire - vendeur ou de créancier poursuivant n'existera respectivement que chacun dans leur chef respectif.

8.- CONDITIONS SUSPENSIVES :

L'adjudication ne pourra pas être subordonnée à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

9.- DÉLÉGATION DU PRIX

Conformément à l'article 1326 §1 du Code judiciaire, la présente vente publique, autorisée conformément à l'article 1580 du Code judiciaire, emporte de plein droit délégation des prix, intérêts et accessoires au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi qu'au profit des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie qui ont été appelés à l'adjudication au moins huit jours avant l'émission de la première enchère.

Sommation leur sera faite, un mois d'avance et par exploit d'huissier, (à l'exception de ceux qui nous auront dispensé de cette formalité) d'avoir à prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à l'adjudication.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du

procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

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

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

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

Le 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 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 légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou

séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 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 fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est

appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. 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 : la personne ou les personnes qui requier(en)t de vendre et qui met(tent) 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 de cette manière 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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de l'adjudication, les adjudicataires, enchérisseurs, commands et cautions seront présumés élire domicile en l'étude du notaire instrumentant.

DROIT D'ECRITURE

Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par Maître François DENIS, notaire à Dison.

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Dison, en l'étude, lieu et date que dessus.

Et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le notaire.

Maître François DENIS

Annexe : - expédition de l'ordonnance.