

2024/ 184

CAHIER DES CHARGES, CLAUSES et CONDITIONS de la vente

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le vingt-deux octobre

Nous, Maître François MATHONET, notaire suppléant, nommé en suppléance de Maître Eric HANSEN, notaire à la résidence de HERVE, suivant ordonnance du Président du Tribunal de Première Instance de Liège division Verviers le 11 avril 2024.



FM

CET EXPOSÉ FAIT, Nous, Notaire, avons dressé, ainsi qu'il suit, le cahier des charges, clauses et conditions de la vente de l'immeuble décrit ci-après.

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 ;

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Notaire Eric HANSEN SRL
Rue de Herve, 123D
4651 HERVE
Tel. : 087/69.20.90
Fax : 087/69.20.92
eric.hansen.126607@belnot.be

Description du bien – Origine de propriété

Ville de Verviers-première division

Dans un immeuble situé rue des Martyrs, 56/58 cadastré section D numéro 0089G3P0000, d'une superficie totale de trois ares nonante-deux centiares (3a 92 ca) et composé de deux entités savoir «L'ENTITE A » pour l'immeuble côté numéro 56 et « L'ENTITE B » pour l'immeuble côté numéro 58 :

Dans « L'ENTITE B », immeuble côté numéro 58 :

- Un quart indivis en pleine propriété dans le terrain servant d'assiette à l'avant du bâtiment ainsi qu'un quart indivis dans le toit couvrant le bâtiment avant érigé sur ledit terrain et ses corniches (à l'exclusion de la plate-forme faisant partie de la présente vente) et dans la façade à rue dudit bâtiment.



Handwritten signature in blue ink.

- Au sous-sol : une cave
- Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, une surface de bureaux, une cuisine, un dégagement, un bureau, des sanitaires, et trois box de garages communicant.
- Au premier étage : un palier, un réfectoire et une surface de bureaux.

Etant le solde de « L'ENTITE B », le surplus de cette ENTITE B ayant été vendue aux termes d'un acte reçu par Maître Stefan LILIEN, notaire ayant résidé à Verviers, et Maître Bernard RAXHON, notaire à Verviers, en date du 23 janvier 2006, transcrit au bureau des Hypothèques à Verviers, le 3 février 2006, dépôt 00972.

Bien cadastré suivant extrait récent de la matrice cadastrale : « Rue des Martyrs, 56/58 (BU/GARAGES) section D numéro 0089G3P0005 Entité Priv.#
Revenu cadastral : quatre cent vingt-neuf euros (429€).

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

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

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

Mise a prix

La mise à prix s'élève à **quatre-vingt-neuf mille euros (89.000,00€)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **cinq mille euros (5.000,00€)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum cinq 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 **21 janvier 2025 à 11h00**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **29 janvier 2025 à 11h00**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **4 février 2025 à 10h00**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous au **0475.75.36.36** (avec Monsieur Steve VANDROMME -Immobilière VANDR'HOME) à partir du **2 décembre 2024**.

Transfert de propriété – Jouissance- Occupation

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

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 propriétaire actuel dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au propriétaire actuel. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de



(Handwritten signature)

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 propriétaire actuel, 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 et conditions spéciales

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

Le propriétaire actuel 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 propriétaire actuel déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes à l'exception de ce qui suit :

L'acte reçu par Maître Stéfan LILIE, notaire ayant résidé à Verviers, en date du 16 mai 2014, dont question à l'origine de propriété, contient les clauses spéciales ci-après reproduites :

« CONDITIONS SPECIALES

Dans l'acte susvanté reçu le vingt-trois janvier deux mille six par le Notaire Stéfan LILIE, de Verviers et le Notaire Bernard RAXHON, de Verviers, étant une vente par :

- *» :*
d'une partie de « L'ENTITE A » (immeuble
côté !
- *d'une partie de « L'ENTITE B » (immeuble*
côté !

par les articles six cent nonante-deux et suivants du Code civil, ou dans la convention des parties. »

Par la présente reproduction, la connaissance qu'il a des lieux et une copie de cet acte qui lui a été remise antérieurement aux présentes, l'acquéreur se reconnaît suffisamment informé et savoir que par son acquisition il se trouve subrogé dans tous les droits et obligations des anciens propriétaires et donc, dans ceux qui peuvent encore résulter desdites conditions spéciales, pour autant qu'elles soient toujours d'application. »

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire actuel 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-précrits 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 propriétaire actuel pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

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

Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le propriétaire actuel 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.

Situation hypothécaire

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

Condition suspensive de financement

La présente adjudication ne peut être soumise à une condition suspensive de l'obtention d'un financement.

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 propriétaire actuel 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 propriétaire actuel 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 actuel pour l'année en cours.

Dispositions administratives

- Prescriptions urbanistiques

Il est rappelé :

- Que chaque immeuble est régi par des dispositions, ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles ;
- Qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- Que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, par sa lettre du 31 janvier 2024, la Ville de Verviers a stipulé ce qui suit relativement :

1° aux informations visées à l'article D.IV.97 ;

2° à l'existence, l'objet et la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables ;

«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;
- 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;



Handwritten signature or mark in blue ink.

- est situé en zone de centre-ville et en zone de quartiers centraux dans le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) entré en vigueur en date du 26 février 2011
- est situé à proximité du plan d'alignement A85 approuvé par AR du 01/03/1869 - rue des Martyrs et du plan d'alignement A3 approuvé par AR du 04/11/1873 et du 12/09/1877 - rue de la Banque
- est situé en zone d'initiative privilégiée de type 2 et 3 « Centre » (Arrêté du Gouvernement wallon du 07/07/1994 - M.B. du 05/10/1994)
- 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 suffisamment équipé au sens de l'article D.IV.55 1^o du CoDT.
- 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

L'information quant à l'éventuelle présence d'une voirie anciennement dénommée «chemin vicinal» est à solliciter auprès du service technique Provincial (Rue Darchis 33, 4000 LIEGE)

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
 - o 97/04/0347 : Rénovation de l'agence bancaire - permis délivré le 26/01/1998
 - o 2003A0064 : transformation d'un immeuble en bureaux - permis délivré le 09/09/2003.
- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1/n°2 datant de moins de deux ans.
- n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1988.

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^o 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 à l'égard d'actes ou de travaux devant faire l'objet d'un permis d'urbanisme.»

-Commission salubrité/sécurité/santé

Aux termes d'une lettre adressée en date du 31 octobre 2023, le service logement de la Ville de Verviers nous a informé que :

« Nous vous revenons dans ce dossier.

En l'espèce, en date du 6 septembre dernier, notre « commission salubrité/sécurité / santé » effectuait une visite de l'immeuble repris sous rubrique, de nature à vérifier les dispositions suivantes :

- *le respect :*
 - *de la législation sur les critères minimaux de salubrité/surpeuplement ainsi que ceux relatifs à la présence de détecteurs incendie ;*
 - *de la législation sur les permis de location ;*
 - *du règlement communal sur les bâtisses ;*
 - *du règlement communal en matière de sécurité incendie ;*
- *l'absence de menace pour la sécurité publique.*

A cet égard, sachant que la configuration des lieux constatée sur place était 2 logements répartis comme suit (1 au 1^{er} et 1 en duplex aux « 2^{ème}/3^{ème} ») :

1. les manquements suivants à la salubrité des logements sont à prendre en considération soit :

1 . 1. au niveau de l'ensemble du bâtiment :

- *absence des attestations de conformité, datées de moins de 5 ans, délivrées par un organisme accrédité et accompagnées des schémas isométriques (à raison d'1/compteur) ;*
- *absence des attestations de contrôle conformes, datées de moins de 3 ans, des générateurs de chaleur, délivrées par un Technicien agréé;*
- *les circuits électriques doivent être clairement repérés sur les circuits divisionnaires ;*
- *chaque pièce doit être équipée d'un éclairage artificiel ;*

1 . 2. au niveau du logement sis au 1^{er} étage :

- *absence de détecteur incendie fonctionnel (à raison d'1/80 m²/niveau);*
- *absence de protection du point lumineux dans la salle de bain ,*
- *humidité par infiltration avec développement de moisissure dans le séjour ;*

1 . 3. au niveau du logement sis en duplex aux « 2^{ème}/3^{ème} » :

- *absence de détecteur incendie fonctionnel ,*
- *absence de protection du point lumineux dans la salle de bain ;*
- *humidité par infiltration avec développement de moisissure dans le séjour ;*
- *éclairage naturel insuffisant dans la chambre arrière droite.*

2. s'agissant de l'installation électrique des communs, du rez-de-chaussée et des logements, absence (à raison d'1/compteur), absence :

- *soit, d'une déclaration écrite sur l'honneur — que l'installation électrique date d'avant le 1er octobre 1981, n'a pas subi (1) de modification notable*



Handwritten signature or mark in blue ink.

ou d'extension après cette date, (2) de renforcement de la puissance des compteurs intervenu après le 1^{er} janvier 1993 et concerne un immeuble qui n'a pas fait l'objet d'un transfert de propriété après le 1^{er} juillet 2008 - dûment accompagnée des schémas unifilaires et plans de situation;

- soit, d'une attestation de conformité de l'installation électrique² délivrée par un organisme agréé, dûment accompagnée des schémas unifilaires et plans de situation .

3. s'agissant des mesures de prévention incendie, les manquements suivants doivent être prises en considération (cfr. pour votre complète information et au besoin, le rapport de la « ZSVH&P » (pour « Zone de Secours Vesdre Hoëgne & Plateau ») joint en annexe) ; soit :

- les éléments structurels tels que les colonnes, murs portant, poutres principales et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment présenteront une stabilité au feu R60 ;

- en cas de rénovation de la toiture, elle présentera une stabilité au feu R30 ou sera protégée par un élément lui conférant cette stabilité

- la structure des faux plafonds présentera une stabilité au feu R30 ;

- la charge calorifique du sous-sol sera réduite au minimum ;

- l'ancienne cuve à mazout de 6.000 L doit être inertée ou évacuée ,

- les parois verticales et horizontales limitant les locaux ou les volumes suivants doivent être résistantes au feu E160 (Rf 1h), sachant que tout accès intérieur à ces locaux ou volumes se fera par un bloc-porte E1 30 (Rf 1/2h) ; lequel doit être à fermeture automatique, sauf pour les portes d'accès aux logements :

o le local chaufferie, si la puissance de la chaudière est comprise entre 30 et 70 kw .

o le local déchets

o le logement en duplex sis aux « 2ème/3ème » ;

o l'ensemble de la cage d'escaliers ;

o l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée ;

- les portes E1130 doivent être placées conformément aux prescriptions de l'agrément BENOR ou du P.V. d'essai au feu ; sachant que :

o la preuve du respect des conditions de placement doit être apportée par le placeur ;

o cette dernière disposition n'est pas d'application en cas de placement par un placeur certifié par l'ISIB (Institut de Sécurité Incendie Belge) ;

- la largeur des voies d'évacuation sera de 80 cm ; sachant :

o qu'elles seront maintenues libres en permanence ;

o qu'aucun dispositif de fermeture ne pourra empêcher une évacuation rapide et aisée des occupants ;

o qu'aucune charge calorifique ne peut y être stockée.

- un extincteur normalisé à eau pulvérisée de 6 litres normalisé EN 3 doit être fixé au mur , à +/- 1 m de hauteur, sur le palier du 1^{er}, de manière visible et parfaitement accessible; sachant que ces extincteurs doivent être (1) repérés par un pictogramme réglementaire et (2) contrôlés annuellement selon la norme NBN S21-050 ;

- la signalisation par pictogramme (sorties, sorties de secours, matériel de lutte contre l'incendie, niveaux, etc...) laquelle devra être lisible et visible en toutes circonstances - sera de stricte application.

En conclusion :

1. nous vous invitons à remédier immédiatement aux manquements constatés et vous accordons un délai de 6 mois, à dater de la présente pour nous avertir de la fin des travaux (par écrit ou par mail à logement@verviers.be) et déposer les documents requis ; sachant que l'inexécution de ces obligations dans les délais impartis serait passible de prise d'un arrêté d'in habitabilité par l'Autorité compétente et, partant, d'amendes administratives régionales si le logement concerné était toujours loué en tout ou en partie- à la date de ladite prise dudit arrêté.

2. nous vous transmettons en annexe, les critères de salubrité des logements ;

3. nous tenons à vous rappeler :

- qu'il vous incombe d'éviter que le logement concerné soit encore occupé dans les mêmes conditions ;
- que vous ne pourrez relouer ce logement avant toute remise en conformité aux critères minimaux de salubrité/surpeuplement ainsi qu'à ceux relatifs à la présence de détecteurs incendie ;
- que, lorsque l'unité d'habitation fait l'objet d'un transfert de propriété, la visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension est obligatoire ;
- que les constatations, non exhaustives, aux manquements susmentionnés ne vous exonèrent en rien de vos responsabilités civiles, en cas de litiges ou d'accidents liés au non-respect de nos impositions et de la législation en vigueur ;
- qu'il n'appartient pas à l'Administration communale d'arbitrer des problèmes d'ordre civil ; ceux-ci relevant de la compétence du Juge de Paix ;

4. notre « commission salubrité/sécurité/santé » contrôlera, le moment venu (c'est-à-dire lorsque vous nous aurez averti de la fin des travaux, dans un délai de 6 mois, au plus tard, à dater de la présente), la remise en conformité aux critères minimaux de salubrité/surpeuplement ainsi qu'à ceux relatifs à la présence de détecteurs incendie, in situ et de visu, en fonction de la configuration des lieux effective. »

Aux termes d'un e-mail adressé en date du 17 octobre 2024 par le service logement dont question ci-avant, il ressort que :

« (propriétaire du rez/ sous-sol du n°58 de la rue des Martyrs) est solidairement concernée par le point suivant (repris en souligné) de notre rapport vous adressé :

les parois verticales et horizontales limitant les locaux ou les volumes suivants doivent être résistantes au feu EI60 (Rf 1h), sachant que tout accès intérieur à ces locaux ou volumes se fera par un bloc-porte EI30 (Rf 1/2h) ; lequel doit être à fermeture automatique, sauf pour les portes d'accès aux logements :

- le local chaufferie, si la puissance de la chaudière est comprise entre 30 et 70 kw ;
- le local déchets ;
- le logement en duplex sis aux « 2^{ème}/3^{ème} » ;
- l'ensemble de la cage d'escaliers ;
- l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée »



Handwritten signature or mark in blue ink.

Informations urbanistiques

Le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire potentiel sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche qui a été effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Absence d'engagement du propriétaire actuel

Le propriétaire actuel n'est pas présent et aucune déclaration ne peut donc être faite quant à la régularité des actes, travaux et constructions réalisés à son initiative ou à celle d'un propriétaire précédent, mais néanmoins maintenus à son initiative. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation urbanistique du bien sans recours contre le propriétaire actuel.

Le notaire instrumentant ne peut pareillement donner aucune garantie quant à la conformité urbanistique dudit bien .

L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle de la régularisation si nécessaire, sans recours contre le propriétaire actuel et/ou le notaire soussigné.

Zones inondables

Le notaire déclare que le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement dont la valeur de l'aléa d'inondation est qualifiée de très faible.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le notaire déclare qu'à sa connaissance mais sans garantie et sur base des informations dont elle dispose, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Gestion et assainissement du sol

L'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, pour chaque parcelle, daté du 31 mai 2024 énonce ce qui suit :

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? **Non.**
- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art.12 §4) ? **Non.**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

Citerne à mazout

L'attention des amateurs est attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus. Au vu des informations en sa possession, le notaire déclare, mais sans garantie, que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

Primes

L'adjudicataire potentiel est informé par le notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

Contrôle de l'installation électrique

Le bien n'est pas une unité d'habitation.

PEB

1. Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant des obligations résultant du décret PEB du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 1er mai 2015, qui s'imposent à tous les bâtiments, résidentiels ou non, et :

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

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

Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Bien que des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé, ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs, aucun dossier d'intervention ne pourra être transmis à l'adjudicataire.

CertiBEau

Le notaire instrumentant indique qu'à sa connaissance :

- le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertiBEau et
- que le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertiBEau.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertiBEau n'est pas obligatoire.

B. Conditions générales de vente**Champ d'application**

Handwritten signature in blue ink.

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défailants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de cinq mille euros (5.000,00€). Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

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

Porte-fort

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

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 cent vingt-cinq mille euros (325.000,00€);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (325.000,00€) jusqu'y compris trois cent 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 cent septante-cinq mille euros (375.000,00€) jusqu'y compris quatre cent mille euros (400.000,00€) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (400.000,00€) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000,00€) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000,00€) jusqu'y compris cinq cent mille euros (500.000,00€) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (500.000,00€) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (550.000,00€) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent 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 cent mille euros (600.000,00€) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (750.000,00€) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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 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, 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, 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 à charge du vendeur

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. 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, 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. 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.

Confirmation de l'identité

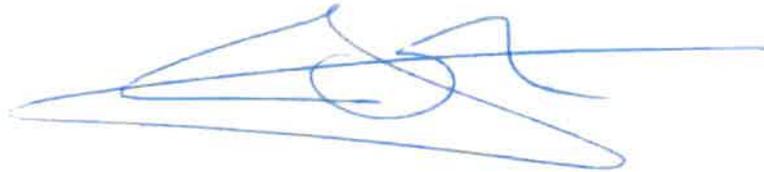
Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE

Dressé en l'étude à Herve, à la date précitée
Après lecture, nous, notaire, avons signé.



Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire François MATHONET à Herve (Battice) le 22-10-2024, répertoire 2024/184

Rôle(s): 32 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE VERVIERS le vingt-trois octobre deux mille vingt-quatre (23-10-2024)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 14657

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur