

Rép. N° 2024 /

Date : 18 décembre 2024

Dossier N° 5892 - SC

VENTE PUBLIQUE BIDDIT – CONDITIONS DE VENTE

* relativement à une maison d'habitation, avec jardin, sise à 4880 Aubel, Rue Saint-Hubert 18.

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-huit décembre.
Par devant Maître Dorothee BERGS, Notaire à la résidence de THIMISTER-CLERMONT.

A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE :

*

Ci-après dénommée invariablement « **LE REQUERANT** ».

Lequel Nous a requis d'établir comme suit conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

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'Etude

Notaire Dorothee BERGS
Chaussée Charlemagne 2C
4890 THIMISTER-CLERMONT
Tél : 087/44.60.01

Adresse électronique de la collaboratrice gestionnaire du dossier : sacha.cuvellier.174227@belnot.be

Description du bien

Commune d'AUBEL (63003) – Selon extrait de matrice cadastrale daté du 1^{er} mars 2024

Une maison d'habitation, avec jardin, sise Rue Saint-Hubert 18, cadastrée sous section B, numéro **0765C3P0000**, pour une

contenance de cinq cent nonante-six mètres carrés et un revenu cadastral de sept cent nonante euros (790,00 €). La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

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

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

Origine de propriété

*

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)**.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 03 mars 2025 à 14.00 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 11 mars 2025 à 14.00 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du Notaire soussigné le **17 mars 2025 à 17.00 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous, la demande devant être faite en l'Etude du

Notaire Dorothee BERGS, soussigné.

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque lundi et vendredi de quatorze à seize heures, et ce à partir du lundi 13 janvier 2025 jusqu'au vendredi 28 février 2025 inclus.

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

Publicité

Le Notaire effectue la publicité suivante :

- annonce avec description et photographies sur le site www.biddit.be ;
- annonce sur le site www.immoweb.be ;
- annonce sur le site www.notaire.be ;
- affichage d'un panneau « à vendre » sur le bien ;
- affiche dans la salle d'attente de l'Etude.

Transfert de propriété

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

Jouissance - Occupation

Le bien est libre de bail et d'occupation.

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

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

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

Droit de préemption - Droit de préférence

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

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

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

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. Il est précisé ici que le vendeur n'est pas considéré comme un vendeur professionnel.

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 requérant déclare qu'à sa connaissance, aucune servitude à l'égard du bien vendu n'a été créée, sous réserve ce de ce qui suit.

Le requérant déclare que le titre de propriété du vendeur, savoir le procès-verbal d'adjudication publique définitive dressé par Maître Véronique SMETS, Notaire à Herve, en date du 19 octobre 2016, dont question dans l'origine de propriété, mentionne les clauses particulières reprises

textuellement ci-dessous :

« Le titre de propriété des débiteurs saisis, étant l'acte reçu par le Notaire FURNEMONT le 25 septembre 1981, dont question à l'origine de propriété, contient les conditions spéciales suivantes reprises littéralement :

« IV Jusqu'au paiement complet du solde restant dû sur le prix de vente et en tous cas pour une durée de vingt ans, à partir de ce jour, il est interdit :

- a) d'affecter le bien vendu en tout ou en partie, à un débit de boissons ou à usage de commerce ;
- b) d'aliéner, de donner en location ou de laisser occuper par un tiers à quelque titre que ce soit, tout ou partie du bien vendu ;
- c) de faire tous travaux de construction, démolition ou transformation, quels qu'ils soient sans l'accord préalable et écrit de la Société Nationale Terrienne ;
- d) de faire figurer à n'importe quel endroit du bien vendu,» des réclames de quelque nature que ce soit, panneaux, peintures, affiches, etc..

V. Jusqu'au paiement complet du solde restant dû sur le prix de vente et en tous cas pour une durée de vingt ans, à partir de ce jour, les acquéreurs s'engagent :

- a) à occuper personnellement le bien acquis, à entretenir bâtiments et jardin et le cas échéant, à défricher les terres incultes dans les deux ans de la vente ;
- b) à clôturer le terrain vendu de haies vives d'une hauteur de cinquante centimètres à voirie et d'un mètre cinquante centimètres maximum derrière les bâtiments ; toute autre clôture en maçonnerie ou en béton notamment est formellement interdite.

La clôture sera placée sur la limite lorsque les propriétés voisines sont des petites propriétés terriennes qui sont donc soumises aux mêmes conditions ; lorsque les voisins sont des tiers, les acheteurs devront, pour la plantation des haies, respecter le droit commun. Dans tous les cas, les acquéreurs ne pourront exiger de la Société Nationale Terrienne une participation dans les frais d'établissement et d'entretien de la clôture. Les acquéreurs interviendront éventuellement dans le prix d'établissement des clôtures qui existeraient déjà d'un ou de plusieurs côtés du terrain vendu ;

- c) à entretenir les plantations aménagées sur le bien vendu par la Société Nationale Terrienne et ne pas en modifier l'agencement ; les arbres ou les arbustes qui auraient péri seront remplacés par les soins des acquéreurs par des arbres ou des arbustes de même essence, au même endroit ;
- d) à entretenir régulièrement les peintures des menuiseries

extérieures et les badigeons de façades. Les peintures des menuiseries devront être renouvelées au moins tous les trois ans et les badigeons au moins tous les dix ans. Afin de conserver l'harmonie de chaque ensemble de petites propriétés terriennes, la teinte d'origine des peintures et badigeons ne pourra être modifiée sans l'accord préalable et écrit de la Société.

Si les propriétaires négligent l'entretien des peintures et badigeons ou modifient la couleur sans l'accord préalable et écrit de la Société, celle-ci pourra se substituer à eux et faire exécuter les travaux de peinture à leurs frais ;

e) à entretenir sur la largeur de leur parcelle à front de rue les bandes gazonnées et les trottoirs et à maintenir ces derniers en bon état d'utilisation ;

dans le cas où ils auraient reçu de la Société l'accord préalable et écrit d'aliéner le bien, à imposer aux nouveaux acquéreurs les présentes conditions générales de vente en les reproduisant dans l'acte d'aliénation.

VI Pour une période de vingt ans, à partir de ce jour, la Société Nationale Terrienne peut se réserver le droit, en cas d'aliénation du bien, d'exiger une indemnité forfaitaire qui peut être égale au maximum à VINGT pour cent du prix de vente initial.

VII Les acquéreurs prendront à leur charge toutes les obligations qui découlent des conventions éventuelles conclues entre la Société Nationale Terrienne et la Société d'électricité, notamment en ce qui concerne la consommation minimum d'électricité.

VIII Si le chantier est équipé d'une antenne collective pour radio et télévision, les acquéreurs reprendront pour leur part toutes les charges et obligations qui découlent de l'existence de cette antenne et du raccordement au réseau de distribution du bien vendu. Dès lors, il est interdit aux acquéreurs d'installer quelque antenne que ce soit sur le toit de l'habitation ou sur le terrain vendu.

Pour tout autre équipement collectif du chantier (station d'épuration, groupe hydrophore, etc...) quel qu'il soit, les acquéreurs reprendront pour leur part toutes les charges et obligations qui découlent de l'existence de cet équipement.

Les acquéreurs s'engagent à payer à la Société Nationale Terrienne ou à tout autre organisme de personne qui seraient par la suite substitué dans les droits de la Société Nationale Terrienne les montants qui leur seront réclamés comme intervention dans les frais de gestion, de fonctionnement, d'entretien, de réparation et d'amortissement de ces équipements qu'il fasse usage ou non

des raccordements en ce qui concerne l'antenne collective pour radio et télévision.

IX. Les murs, pignons et clôtures à cheval sur les limites du bien vendu et des biens contigus appartenant ou ayant appartenu à la Société Nationale Terrienne sont mitoyens et sont repris comme tels dans le calcul du prix de vente.

[on omet]

En cas de contravention à l'une de ces conditions, la vente sera résiliée de plein droit et sans mise en demeure. »

Par les présentes reproductions, l'adjudicataire se reconnaît parfaitement informé. Il dispense le Notaire instrumentant d'annexer au présent acte une expédition de tout autre antérieur.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Dispositions administratives

Prescriptions urbanistiques

1. Généralités

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'adjudicataire sur la situation urbanistique du bien vendu.

Dans son propre intérêt, l'adjudicataire a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature

de cet acte, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

L'adjudicataire est informé que :

- les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de Développement Territorial (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) peuvent être effectués sur le bien uniquement après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

2. Renseignements urbanistiques

La Commune d'AUBEL stipule dans son courrier daté du 26 mars 2024, ce qui suit :

« En application de l'article D.IV.97 du Code, nous vous confirmons que le bien en cause :

1. est situé en **zone d'habitat à caractère rural** au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par Arrêté Royal du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ; les prescriptions applicables à cette zone sont définies à **l'article D.II.25** du Code ;
2. n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme exception faite de ceux qui sont applicables à l'ensemble du territoire de la Région Wallone (GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite & GRU - Enseignes et dispositifs de publicité) ;
3. n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
4. est situé dans le périmètre :
 - a) du schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal le 12.12.1994 et approuvé par Arrêté Ministériel du 28.02.1995, devenu schéma de développement communal en application de l'article D.II.59 du Code, et qui reprend ce bien en **zone d'habitat à caractère social avec espaces verts**.
 - b) du règlement communal d'urbanisme adopté par le Conseil Communal le 12.12.1994 et approuvé par Arrêté Ministériel du 28.02.1995, devenu guide communal d'urbanisme en application de l'article D.III.12 du Code, et qui reprend ce bien en **aire différenciée IV - Aire de Villa**.
5. n'est pas soumis au droit de préemption ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
6. en matière de patrimoine, le bien :

- o n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;
- o n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ; **CI** n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;
- o n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ;
- o n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;

7. en matière d'équipements, le bien :

a) est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) de la Meuse-Aval, adopté par Arrêté du Gouvernement Wallon du 04.05.2006 et modifié par Arrêté du 19.09.2013, qui reprend celui-ci en **zone d'assainissement collectif des eaux usées** ;

b) bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

8. n'est pas répertorié dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion des sols (cfr <http://bdes.wallonie.be>) ;

9. n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, au sens de l'article D.IV.57, 2° et 3° du Code ;

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

10. n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

En complément aux informations susmentionnées et en application de l'article D.IV.99 du Code, sur base des données dont nous disposons, nous vous confirmons également que le bien :

❖ n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977.

❖ a fait l'objet d'un **permis de bâtir** ou d'un **permis d'urbanisme** délivré après le 1^{er} janvier 1977 :

o permis de bâtir délivré par le Fonctionnaire Délégué à la Société Nationale Terrienne en date du 28 avril 1977 sous

réf. PU547, autorisant la **construction de 22 maisons d'habitation**,

o permis d'urbanisme délivré par le Collège Communal à Monsieur et Madame LEROY-VANDEGAAR Michel en date du 26 mai 2011 sous réf. PU2057, autorisant l'**aménagement d'une aire de stationnement pour 4 voitures** ;

❖ n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans ;

❖ n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine dont la validité n'est pas échue ;

❖ n'est pas traversé par un chemin ni par un sentier vicinal selon l'Atlas des voiries vicinales ;

n'est pas concerné par une procédure judiciaire suite à la constatation d'une infraction en matière d'urbanisme ; **il convient cependant de noter que le présent avis n'avalise pas pour autant les actes et travaux qui auraient été réalisés de manière illicite et qui auraient nécessités l'obtention préalable d'un permis de bâtir ou d'urbanisme, ni d'ailleurs ceux qui n'auraient pas été réalisés conformément aux plans et conditions autorisés par un permis de bâtir ou d'urbanisme ; ces actes et travaux pourraient dès lors toujours être constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du Code et seraient de ce fait toujours susceptibles de faire l'objet des procédures judiciaires et des sanctions prévues au Code ;**

il convient cependant de noter que le présent avis n'avalise pas pour autant les actes et travaux qui auraient été réalisés de manière illicite et qui auraient nécessités l'obtention préalable d'un permis de bâtir ou d'urbanisme, ni d'ailleurs ceux qui n'auraient pas été réalisés conformément aux plans et conditions autorisés par un permis de bâtir ou d'urbanisme ; ces actes et travaux pourraient dès lors toujours être constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du Code et seraient de ce fait toujours susceptibles de faire l'objet des procédures judiciaires et des sanctions prévues au Code ;

il convient cependant de noter que le présent avis n'avalise pas pour autant les actes et travaux qui auraient été réalisés de manière illicite et qui auraient nécessités l'obtention préalable d'un permis de bâtir ou d'urbanisme, ni d'ailleurs ceux qui n'auraient pas été réalisés conformément aux plans et conditions autorisés par un permis de bâtir ou d'urbanisme ; ces actes et travaux pourraient dès lors toujours être constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du Code et seraient de ce fait toujours susceptibles de faire l'objet des procédures judiciaires et des sanctions prévues au Code ;

il convient cependant de noter que le présent avis n'avalise pas pour autant les actes et travaux qui auraient été réalisés de manière illicite et qui auraient nécessités l'obtention préalable d'un permis de bâtir ou d'urbanisme, ni d'ailleurs ceux qui n'auraient pas été réalisés conformément aux plans et conditions autorisés par un permis de bâtir ou d'urbanisme ; ces actes et travaux pourraient dès lors toujours être constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du Code et seraient de ce fait toujours susceptibles de faire l'objet des procédures judiciaires et des sanctions prévues au Code ;

il convient cependant de noter que le présent avis n'avalise pas pour autant les actes et travaux qui auraient été réalisés de manière illicite et qui auraient nécessités l'obtention préalable d'un permis de bâtir ou d'urbanisme, ni d'ailleurs ceux qui n'auraient pas été réalisés conformément aux plans et conditions autorisés par un permis de bâtir ou d'urbanisme ; ces actes et travaux pourraient dès lors toujours être constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du Code et seraient de ce fait toujours susceptibles de faire l'objet des procédures judiciaires et des sanctions prévues au Code ;

❖ n'est pas concerné par l'existence d'un permis d'exploitation ni d'un permis d'environnement ;

❖ n'est pas frappé d'une servitude de «non aedificandi » ou d'une mesure d'alignement résultant de normes techniques routières ;

❖ est concerné par l'**inventaire des arbres et haies remarquables** : il s'inscrit totalement à l'intérieur de la zone de haies répertoriées dans le site n° 46.

Remarque :

Nous tenons à vous informer qu'un Schéma d'Orientation Local (SOL) visant la mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté (ZACC) dite de « La Driesch », à l'intérieur de laquelle s'inscrit le bien objet de la présente, a été élaboré et est entré en vigueur le 14 août 2023. »

3. Situation existante

Le vendeur doit garantir à l'adjudicataire que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Plus précisément, depuis qu'il en est propriétaire, le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage de maison unifamiliale et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété ou dans la lettre de l'urbanisme, dont question ci-avant.

L'adjudicataire sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur. Son attention est attirée sur la nécessité de vérifier en cas de travaux réalisés sur le bien vendu, la présence de conduites ou de canalisations souterraines (eau, gaz, électricité). Cette vérification peut se faire via le site internet du CICC.

4. Equipement

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un égouttage et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Environnement - Certification CertIBEau (Wallonie)

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3. Il déclare également qu'à sa connaissance, il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance :

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

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

Etat du sol

Attention : toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales

telles que par exemple l'analyse du sol ou l'assainissement du sol.

1. Information préalable

Pour le bien objet des présentes, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat des Sols, daté du 1^{er} mars 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. »

À ce sujet, le requérant déclare ce qui suit :

- l'adjudicataire aura été informé, avant la formation du contrat de vente, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

- il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;

- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien vendu ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;

- il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

2. Destination non contractualisée

L'adjudicataire devra signaler au procès-verbal d'adjudication définitive la destination qu'il entend assigner au bien qui est actuellement l'affectation résidentielle. Toute autre affectation donnée par l'adjudicataire le sera sans aucun engagement du vendeur.

3. Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol

Le requérant déclare qu'il n'y aura pas de soumission volontaire aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

Citerne à mazout

Il est attiré l'attention sur la teneur de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 et notamment à l'obligation de déclarer au Service Communal compétent,

l'installation d'une cuve à mazout d'une capacité de trois mille litres ou plus avant sa mise en service, ainsi que sur l'obligation d'équiper un réservoir à mazout non accessible et d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres d'un système anti-débordement avant le 1er janvier 2005. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte sera scellée au réservoir et une attestation de conformité sera délivrée.

Le requérant déclare que le bien ne dispose pas d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est égale ou supérieure à trois mille litres, tel que visé audit article.

Dossier d'intervention ultérieur

Le Notaire instrumentant informe des dispositions de l'Arrêté Royal concernant les chantiers temporaires ou mobiles, qui impose que le propriétaire, le maître de l'ouvrage ou autre, en cas d'exécution de travaux à l'immeuble, fasse un dossier d'intervention ultérieur c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués à l'immeuble transmis, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures audit immeuble par d'autres entreprises.

Concernant l'immeuble, le requérant n'a pas connaissance de l'existence d'un dossier d'intervention ultérieur.

Installations électriques

Dans le procès-verbal du 22 novembre 2024, l'ASBL SOCOTEC BELGIUM a constaté que l'installation électrique n'est pas conforme.

L'adjudicataire a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

L'adjudicataire doit communiquer son identité et la date de cet acte à l'organisme qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire peut choisir librement un autre organisme agréé pour le nouveau contrôle de l'installation électrique.

L'adjudicataire est informé par le Notaire instrumentant :

- des sanctions prévues, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions légales, et ;
- du fait que les frais de la mise en conformité de l'installation et du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien objet de la présente vente a été établi par Monsieur LEBON Patrick, en date du 8 novembre 2024, mentionnant le code unique 20241108011306.

D'après ce certificat, le bien figure en catégorie énergétique G pour une consommation totale d'énergie primaire de 89.699 kWh/an et d'une consommation spécifique d'énergie primaire de 641 kWh/m².an.

Zones inondables

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone à risque d'inondations, c'est-à-dire un endroit qui a été ou qui peut être exposé à des inondations répétitives et importantes.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte 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.

Le Notaire qui rédige l'acte veille à ce que le bien soit libre de dettes et sûretés en utilisant le prix de vente et toutes les autres sommes remises pour le compte du vendeur pour rembourser ces éventuelles dettes et sûretés. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches pour assurer la liberté hypothécaire du bien.

D'un certificat hypothécaire trentenaire daté du 1^{er} mars 2024 et délivré par le Bureau Sécurité Juridique de Verviers en date du 14 mars 2024, il résulte que le bien objet des présentes est grevé des inscriptions suivantes :

1. Une inscription hypothécaire conventionnelle prise en date du 2 février 2017, sous dépôt numéro 39-I-02/02/2017-00701, en vertu d'un acte d'ouverture de crédit hypothécaire reçu par Maître Alain CORNE, alors Notaire à Verviers, en date du 30 janvier 2017, au profit de la société anonyme « RECORD BANK », pour sûreté d'un montant en principal de cent quarante-sept mille euros (147.000,00 €) et d'un montant en accessoires de quatorze mille sept cents euros (14.700,00 €).

2. Une inscription hypothécaire légale prise en date du 10 juin 2022, sous dépôt numéro 39-I-10/06/2022-04587, au

profit de l'Etat Belge, à la requête de la Team Recouvrement Verviers 3, pour sûreté d'un montant en principal de soixante mille neuf cent trente-trois euros douze cents (60.933,12 €).

3. Une inscription hypothécaire légale prise en date du 12 juillet 2022, sous dépôt numéro 39-I-12/07/2022-05722, en vertu du jugement déclaratif de faillite, à la requête du curateur, au profit de la masse faillie, pour sûreté d'un montant en principal de deux cent mille euros (200.000,00 €) et d'un montant en accessoires de vingt mille euros (20.000,00 €).

Transfert des risques - Assurances

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

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.

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 de le 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 de le 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 procès-verbal 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 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 :

- o 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).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **cinq mille euros (5.000,00 €)**.

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

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le Notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le Notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10 %** de l'enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)**.

Mise à prix et prime

Article 15. Le Notaire doit fixer une mise à prix. Elle peut, pour ce faire, demander l'avis d'un expert désigné par elle. 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 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le Notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, 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 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 cette dernière la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. À 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.

Cautio

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 alinéa 2 du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région wallonne)

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5% du prix.

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un pour cent (21,00%), 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 quarante pour cent (19,40%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros

(50.000,00 €) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000,00 €) ;

- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), 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 zéro cinq pour cent (17,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00 €) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00 €) ;
- seize virgule cinquante-cinq pour cent (16,55%), 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 vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000,00 €) jusqu'y compris cent mille euros (100.000,00 €) ;
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000,00 €) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000,00 €) ;
- quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000,00 €) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000,00) ;
- quinze virgule quarante pour cent (15,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000,00 €) ;
- quinze pour cent (15,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000,00 €) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) ;
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000,00 €) ;
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000,00 €) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) ;
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) jusqu'y compris deux cent septante-cinq

mille euros (275.000,00 €) ;

- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000,00 €) ;
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000,00 €) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) ;
- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) 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 pour cent (13,80%) 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 pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (400.000,00 €) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) ;
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 pour cent (13,50%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 pour cent (13,40%) 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 vingt-cinq pour cent (13,25%) 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 (12,5 % pour 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 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. À défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. À 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 de le 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.

- À 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 requise de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. À 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.

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.

Approbation du Juge de Paix

Conformément à l'article 1192 du Code judiciaire, les présentes conditions de vente ont été approuvées par le Juge de Paix du canton de Limbourg aux termes de son courrier daté du 4 décembre 2024.

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 €) selon déclaration de Maître Dorothee BERGS, Notaire instrumentant.

DONT PROCES-VERBAL.

Dressé en l'Etude, à Thimister-Clermont.

Le requérant nous déclare qu'il a pris connaissance du présent acte le 17 juillet 2024 et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et, après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement des autres dispositions, le requérant a signé avec Nous, Notaire.