

Le vingt et un août deux mille vingt-quatre, je soussigné, Fabienne JEANDRAIN, notaire à Flémalle, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête de :

Premier
feuillet double



Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. **Conditions spéciales de vente**

Coordonnées de l'étude :
Etude du notaire Fabienne Jeandrain
Chaussée d'Ivoz, 275
4400 – Flémalle
Téléphone : 04/337.02.77
Fax : 04/337.74.79
Adresse mail : fabienne.jeandrain@belnot.be

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

COMMUNE DE SERAING - quatrième division

Une maison d'habitation, avec dépendances et jardin sise Rue des Stappes 213, cadastrée selon titre et selon cadastre datant de moins d'un an, section C, numéro 26T6 P0000, pour une superficie de deux ares nonante et un centiares (2a 91ca).

RC: mille cent vingt-deux euros (€ 1.122,00)

II. ORIGINE DE PROPRIETE

Deuxième
feuillet double



III. STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

Préambule : Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier lesquelles forment le statut administratif de l'immeuble.

L'adjudicataire sera par conséquent sans recours contre la partie requérante notamment pour les limitations, actuelles ou futures, qui pourraient être apportées à son droit de propriété par les lois, décrets ou règlements en la matière.

En outre, la requérante a le devoir d'informer l'adjudicataire des principaux éléments de ce statut administratif qui seraient a priori susceptibles d'influencer significativement le consentement de l'adjudicataire.

Sans préjudice de l'obligation susdite de la partie requérante, l'adjudicataire se déclare avertie qu'elle ne peut rester passive, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'elle doit rechercher en fonction du projet qu'elle a pour le bien immeuble.

1. Informations circonstanciées : mentions et déclarations imposées par le CoDT – article D.IV.99

1.1. Déclarations de la partie requérante

1.1.1. Aménagement du territoire et urbanisme – Règles et permis

La partie requérante déclare que :

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagements et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE
- le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme suivant(s) :
 1. à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
 2. aux enseignes et aux dispositifs de publicité.
- le bien est visé par un guide communal d'urbanisme approuvé en séance du conseil communal du 23 avril 2018 (anciennement R.C.P.B. de SERAING) ;
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur.
- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...).

1.1.2. Mesures d'appropriation foncière

La partie requérante déclare que le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation ou revitalisation urbaine, ni repris dans un plan relatif à l'habitat permanent.

1.1.3. Protection du patrimoine – Monument et sites

La partie requérante déclare que le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine tel que déterminé par le Code wallon du patrimoine (liste de sauvegarde, zone de protection, zone archéologique, mesure de protection en vertu de la législation du patrimoine de la communauté germanophone, etc).

1.1.4. Zone à risque.

La partie requérante déclare que (à l'exception de ce qui est repris ci-après) le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissement miniers, etc.

La partie requérante déclare que le bien n'est pas repris en zone d'aléa dans la cartographie des aléas d'inondation. L'adjudicataire pourra consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoportail.wallonie.be>. L'adjudicataire sera par conséquent averti des conséquences notamment sur le plan de l'assurabilité du bien.

L'adjudicataire recevra une copie de la lettre de la commune dont question ci-après et pourra s'y référer le cas échéant pour tout renseignement complémentaire quant à la distribution éventuelle d'eau, gaz, électricité et téléphone ainsi quant à la présence éventuelle de canalisations de gaz naturel ou autres (fluides, électricité, ...) sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

En vue d'obtenir toute information complémentaire à ce sujet, les parties déclarent qu'elles ont été informées par les notaires soussignés de l'intérêt et de l'utilité de consulter le site internet : <https://www.klim-cicc.be> ou <http://geoportail.wallonie.be/home.html> pour consulter le Projet Informatique de Cartographie Continue (PICC). Dès lors, elles dispensent expressément les Notaires soussignés de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

La partie requérante déclare qu'elle n'a pas connaissance que le bien soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article D.II.31 § 2 et D.IV.57 du CoDT.

1.1.5. Patrimoine naturel

La partie requérante déclare que le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et en comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT.

1.2. Données factuelles techniques

La partie requérante déclare que le bien :

- bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Troisième
feuillet double



- ne dispose pas de réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

1.3. Déclaration quant aux actes et travaux constitutifs d'infraction

La partie requérante déclare à propos du bien objet des présentes que :

1.3.1. A propos de la situation urbanistique

- s'agissant de la situation existante, elle n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,
- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, elle ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

De plus, la partie requérante déclare avoir vérifié antérieurement, au moyen du plan cadastral et/ou de géomètre, la configuration du bien vendu et confirme que le gabarit et l'implantation des constructions reprises sur ledit plan correspondent au bien négocié et visité.

1.3.2. A propos de l'existence d'établissement(s) classé(s)

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

1.4. Accès à l'information

Accès électronique : Le notaire soussigné précise que selon l'article R.IV.97-1 du CoDT, les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10°, sont accessibles à tous sur le Géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les projets de schéma de développement pluri-communal ou de schéma communal et les projets de guide communal d'urbanisme sont transmis à la DGO4 qui les publie sur le site Internet du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la DGO4.

Accès papier : En outre, le notaire soussigné a interrogé la commune, conformément à l'article R.IV.105-1, afin d'obtenir notamment les renseignements visés à cet article. Les notaires soussignés réitèrent les déclarations ci-dessus de la partie requérante au vu de la lettre reçue de la Commune de Seraing en date du neuf juillet deux mille vingt-quatre.

Cette lettre stipule notamment textuellement ce qui suit :

« Le bien en cause :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir, d'urbanisme ou d'urbanisme d'habitations groupées délivré après le 1^{er} janvier 1977.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977, toutefois, il est intégré dans le lotissement n°22 de SERAING du 5 juin 1964 portant sur la création de quatre lots (modification : 12 février 1999).

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

- Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de préemption.

- Le bien en cause n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classé en application de l'article 196, ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209.

- Le bien en cause n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 13 du Code Wallon du Patrimoine.

- Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine.

- Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de revitalisation urbaine ou un quartier d'initiative.

- Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de site à rénover, site d'activité économique désaffecté ou site charbonnier désaffecté.

- Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un zoning artisanal, industriel ou d'activités économiques.

- Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de salubrité publique.

- Le bien en cause est situé sur le territoire communal où sont d'application les guides régionaux d'urbanisme relatifs :

1. à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

2. aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

- Le bien en cause est situé sur une partie du territoire communal où sont d'application les dispositions du guide communal d'urbanisme approuvé en séance du conseil communal du 23 avril 2018 (anciennement R.C.P.B. de SERAING) ;

- Selon les indications figurant au plan communal général d'égouttage (P.C.G.E.) et au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.), le bien en cause est actuellement raccordable à l'égout.

- Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour ce qui concerne les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité, chaque immeuble existant est, en principe, raccordé aux réseaux concernés mais la Ville ne dispose pas d'indications détaillées sur les équipements gérés par ces concessionnaires. Dès lors, pour tout renseignement complémentaire, elle vous invite à contacter respectivement :

- la compagnie distributrice s.a. NETHYS, rue Louvrex 95, 4000 LIEGE, pour le raccordement au réseau d'électricité ;

- la compagnie distributrice s.c.r.l. « Compagnie intercommunale liégeoise des eaux » (C.I.L.E.), rue du Canal de l'Ourthe 8, 4031 ANGLEUR, pour le raccordement au réseau d'eau.

- Le bien en cause est inscrit dans la banque de données du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion des sols. Toutefois, aucune donnée pertinente n'y est associée.

1.5. Information générale

Il est en outre rappelé ce qui suit :

- Aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accomplis sans avoir préalablement obtenu un permis d'urbanisme ;
- Il existe des règles relatives à la préemption des permis ;

Quatrième
feuillet double



- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

2. Code wallon du Logement - Permis de location et détecteur d'incendie

L'adjudicataire aura son attention attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- 1) sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :
 - les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages;
 - les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²);
 - les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale;
 - ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (Kots, ...); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes;
 - ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés;
- 2) sur l'obligation d'équiper le bien objet des présentes d'un ou plusieurs détecteur(s) d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (1 par étage au minimum, 2 par étage présentant une superficie utile de plus de 80 mètres carrés, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit et corridors).

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge de la partie requérante.

La partie requérante déclare que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de contestation de logement inoccupé au sens du Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

3. Etat du sol : information disponible

3.1. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 26 juin 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 de 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 ».

3.2. Déclaration de non-titularité des obligations

Le requérant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

3.3. Information circonstanciée

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

4. Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare que le bien fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de Code unique 20150422019303, établi par Monsieur Maxime WILLEMS, certificateur PEB agréé, le vingt-deux avril deux mille quinze.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

| | |
|---|-------|
| Classe énergétique | D |
| Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an | 79749 |
| Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m ² par an | 332 |

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

5. Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du trente et un juillet deux mille vingt-quatre dressé par ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de dix-huit mois à compter de l'adjudication, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du PV d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'adjudicataire aura été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. Un exemplaire du procès-verbal sera remis à l'adjudicataire.

6. Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par une installation de panneaux photovoltaïques.

7. Panneaux publicitaires

Cinquième
feuille double



Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant les biens objets du présent contrat et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

8. Sécurité du bâtiment

En exécution des obligations légales (arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un), les parties ont été informées par le notaire de l'obligation pour la partie venderesse de remettre à la partie acquéreuse le dossier d'intervention ultérieure, afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à l'avenir à ses obligations de maître d'ouvrage.

La partie venderesse a déclaré que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travail donnant lieu à établissement d'un dossier d'intervention ultérieure n'a été réalisé, à l'exception de la rénovation de la toiture. La partie venderesse remettra à l'acquéreur le dossier relatif à ces travaux au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication.

9. Garantie décennale – Assurance des entrepreneurs

La partie venderesse déclare qu'elle n'a pas fait exécuter des travaux pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré après le premier juillet deux mille dix-huit. En conséquence, il n'y a pas lieu de remettre à la partie acquéreur l'attestation d'assurance dont question à l'article 12, §1^{er}, alinéa 3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs.

Mise à prix

La mise à prix est fixée à quarante mille euros (40.000 EUR). Concernant la prime de premier offrant, il est renvoyé à l'article 15 des conditions générales de la vente.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le quatre novembre deux mille vingt-quatre à treize heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le douze novembre deux mille vingt-quatre à treize heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le dix-neuf novembre deux mille vingt-quatre à dix heures et trente minutes, à la requête d'un seul des comparants.

Visites

Les amateurs pourront contacter l'Etude du Notaire Fabienne JEANDRAIN pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente aux adresses email accueil@notairejeandrain.be ou au numéro de téléphone suivant 04/337.02.77.

Les visites se feront sur rendez-vous.

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.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, et au plus tôt à compter du jour du procès-verbal d'adjudication.

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance (sous réserve de ce qui est dit ci-après) dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Sixième
feuillet double

A ce sujet, la partie requérante déclare que le bien est grevé d'un bail à vie en vertu d'un acte reçu par le notaire Philippe LABÉ de Liège en date du 1er septembre 2016, transcrit au bureau sécurité juridique de Liège 3 en date du treize septembre deux mille seize, dépôt numéro 8440.

Ledit acte stipule notamment ce qui suit :

D'UNE PART :

et

(...) *On omet*
Ci-après dénommés « le bailleur ».

D'AUTRE PART :

Monsieur (...) On omet, né à Liège, le douze janvier mil neuf cent cinquante-trois et son épouse (...) *On omet, née à Racalmuto (Italie) le vingt-huit janvier mil neuf cent quarante-neuf, Ci-après dénommés « le preneur ».*

ART. 1. -OBJET DU CONTRAT ET DESTINATION DES LIEUX

Le bailleur donne en location, à titre de bail de résidence principale conformément à la loi du vingt février mil neuf cent nonante et un, au preneur, qui accepte, le bien ci-après décrit :

VILLE DE SERAING

ANCIENNE VILLE DE SERAING

*D'après matrice cadastrale datée du vingt-quatre août deux mil seize : une maison d'habitation avec double garage et jardin, l'ensemble sis **rue des Stappes 213** cadastrée section C numéro 26T6 P0000 d'une contenance de deux cent nonante et un mètres carrés.*

(...) *On omet,*

Le preneur s'engage avec l'accord expresse du bailleur à affecter dès l'entrée en jouissance, le logement à sa résidence principale.



Le bailleur garanti que l'immeuble donné en location est propre à la destination qui lui est ainsi donnée. Il est précisé comme condition essentielle de la validité du présent bail que les règlements de police administrative permettent cette destination.

Le bailleur répondra de tout dommage qui pourrait être subi par le preneur du chef de la nullité éventuelle du bail ou de l'impossibilité de son exécution de ce chef.

(...) On omet,

ART. 3. -ÉTAT DU BIEN

Le preneur, qui déclare avoir visité les lieux donnés en location reconnaît qu'ils sont délivrés en bon état de réparations de toutes espèces et sont propres à servir à l'usage convenu.

Il reconnaît également que le bien loué répond aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées par l'arrêté royal du huit juillet mil neuf cent nonante-sept, dont il reconnaît avoir reçu copie, et par les normes établies par la Région Wallonne.

ART. 4. -ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ET DE SORTIE

1. État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement entre les parties.

Art. 5. - DURÉE

La présente location est consentie pour la vie du preneur prenant cours le premier septembre deux mil seize pour finir de plein droit au décès du survivant des époux (...) On omet,

Les dispositions de l'article 3 § 2 à 4 de la loi sur les baux de résidence principale ne seront pas applicables au présent bail.

Le preneur pourra, à tout moment, mettre fin anticipativement à son droit de bail, moyennant préavis de trois mois à donner par lettre recommandée à la poste, ce fait ne donnant lieu à aucune indemnité de quelque chef que ce soit ni à aucun remboursement de quelque sorte que ce soit, le renom donné signifiant abandon définitif au droit au bail susdit.

Art. 6. - LOYER

En vue de se libérer plus aisément des loyers et charges dus par le preneur (les deux époux et le survivant d'eux) en vertu du présent bail, le preneur a proposé de compenser la dette que le bailleur a envers le preneur en vertu d'avances lui consentie depuis plusieurs années.

Cette proposition ayant été acceptée par le bailleur, il est spécialement donné acte de ce que Monsieur (...) On omet et Madame (...) On omet considèrent que la dette se trouve réduite à zéro moyennant la signature du présent acte, et de ce que les loyers dus en vertu du présent contrat par (...) On omet, sont tous payés moyennant la signature du présente acte.

Cette compensation étant faite, il est encore déclaré et accepté de part et d'autre que par celle-ci il est présentement constitué aléatoirement un contrat définitif contre lequel chacune des parties intervenantes s'interdit d'élever aucune réclamation ou restitution.

Il est ici bien spécifié que si le preneur mettait lui-même fin au bail, il serait sans recours contre le bailleur en vue de la restitution si minime soit-elle de quelque partie des avances convenu à titre aléatoire.

Il en serait de même en cas de résiliation amiable du bail par les deux parties.

Et en outre, il est rappelé que tous entretiens, aménagements, réparations, fournitures et main d'œuvre resteront à charge du preneur, et toutes améliorations resteront acquises au bailleur en fin d'occupation, et sans indemnité.

Art. 8. - FRAIS ET CHARGES

a) Les abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de téléphone, de télédistribution et, de manière générale, tous abonnements privatifs sont à charge exclusive du preneur, en ce compris tous les frais y relatifs, tels que le placement, le raccordement, la location et l'entretien des compteurs.

Le preneur communiquera chaque année au bailleur la preuve du paiement de sa consommation d'eau.

b) Sont également à la charge exclusive du preneur tous les impôts, taxes et redevances quelconques émanant de l'Etat, des Régions, des Communautés, des provinces, des communes ou de quelque pouvoir public que ce soit, à l'exception du précompte immobilier qui est à charge du bailleur.

Art. 9. - GARANTIE LOCATIVE

Aucune garantie locative ne sera versée.

Art. 10. - CESSIION ET SOUS-LOCATION

a) La cession de bail

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

En cas de cession réalisée à l'encontre de la présente stipulation, le preneur originaire demeurera solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial.

b) La sous-location

La sous-location, totale comme partielle, du bien est interdite.

Art. 11. - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Incombent au bailleur uniquement les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

Le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail.

Incombent au preneur les autres réparations et notamment les réparations locatives ou d'entretien, c'est-à-dire, sans que cette énumération soit limitative :

le ramonage des cheminées ;

l'entretien de tous les appareils de chauffage, d'électricité, d'eau, de gaz, des installations sanitaires, de leurs décharges et égouts, des tuyauteries intérieures des chauffe-eau et des volets ;

les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne non imputable au locataire ;

les réparations à faire aux âtres, contrecœurs, chambranles et tablettes de cheminée ; au crépiment du bas des murailles des lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutique, gonds, targettes et serrures, l'entretien et le remplacement des accessoires du chauffage central.

Dès leur survenance, le preneur doit signaler au bailleur, par lettre recommandée, les dégradations survenues au bien loué, dont les réparations sont à sa charge. A défaut, il ne pourra ultérieurement prétendre à des dommages et intérêts pour cause de dommage à sa personne ou à ses biens et pourra en outre être tenu pour responsable de toute aggravation des dégâts.

Si, durant le bail, la chose louée nécessite des réparations urgentes, qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelqu'incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitables ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra demander la résiliation du bail.

Art. 12. - ASSURANCES

Le preneur a l'obligation de contracter une assurance « tous risques locatifs » couvrant sa responsabilité, et notamment l'incendie. Il maintiendra les lieux assurés pendant toute la durée du bail.

Cette assurance couvrira tous dégâts qui pourraient être causés au bien loué par un vol, en ce compris les dégâts immobiliers. En aucun cas, le propriétaire ne pourra être tenu pour responsable et ne pourra être poursuivi de ce chef.

La police contiendra l'engagement de la compagnie d'assurance de ne pas mettre fin à l'assurance sans en avoir, au préalable, avisé le bailleur par lettre recommandée.

Le preneur soumettra au bailleur une copie de cette police d'assurance lors de la prise de possession des lieux donnés en location. Il devra justifier annuellement du paiement de la prime.

Art. 13. - TRAVAUX

Le preneur ne peut modifier la structure ou la destination du bien donné en location. Il doit, à la fin du bail, le restituer au bailleur en l'état dans lequel il se trouvait lors de son entrée en jouissance, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Le preneur ne peut apporter aucun changement, embellissement, amélioration, transformation au bien donné en location, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

En cas d'accord, le bailleur aura la faculté, à la fin du bail, soit de conserver les susdits travaux sans être redevable d'aucune indemnité, soit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Au terme des travaux, un avenant à l'état des lieux sera dressé contradictoirement entre parties, à la demande de la plus diligente d'entre elles, selon les modalités prévues pour l'état des lieux d'entrée.

Art. 14. - VISITES DU BAILLEUR

Une fois par an, le bailleur, son représentant ou son mandataire, auront le droit de visiter le bien donné en location, moyennant rendez-vous avec le preneur.

Art. 15. - FIN DU BAIL/VENTE: VISITES ET AFFICHAGES

En cas de mise en vente de l'immeuble, le bailleur, son représentant ou son mandataire, auront le droit de faire visiter le bien donné en location deux jours par semaine, et deux heures par jour, les susdits jours et heures étant convenus de commun accord entre le bailleur et le preneur.

Dans les mêmes hypothèses et le même délai, le bailleur aura la faculté de faire apposer des affiches sur le bien donné en location, aux endroits les plus visibles de l'extérieur, sans toutefois que ceci puisse causer au preneur un trouble anormal.

En cas de vente, le nouveau propriétaire sera tenu de respecter toutes les clauses et conditions du présent bail. Le nouveau propriétaire sera subrogé dans les droits et obligations du bailleur.

Dans l'hypothèse où le solde restant dû sur quelque crédit hypothécaire que ce soit consenti au bailleur viendrait à être exigible anticipativement en raison de la survenance d'une des clauses prévues

Septième
feuillet double



par cet acte et les documents auxquels il fait référence, le preneur déclare renoncer purement et simplement à ses droits à ce "bail" et dans ce cas s'engage à quitter l'immeuble occupé, dans les trois mois de la vente dudit bien. Cette vente, en cas d'application dudit acte et pièces auxquelles il fait référence, peut intervenir tant dans le cadre d'une saisie exécution immobilière, que sous la forme d'une vente de gré à gré avec l'accord du créancier hypothécaire, à l'effet d'éviter les aléas d'une vente judiciaire. Dans ce cas, aucune indemnité ne sera due au preneur.

Art. 16. - EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique du bien donné en location, le bail sera résolu de plein droit et sans indemnité.

Art. 17. - EXÉCUTION FORCÉE - RÉOLUTION DU BAIL AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution du bail par la faute du preneur, celui-ci sera tenu de payer le loyer pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourront résulter de l'abus.

La résolution du bail doit être prononcée par le juge.

A défaut par le débiteur (qu'il s'agisse du bailleur ou du preneur) d'une obligation de somme d'avoir exécuté les devoirs lui incombant endéans les quinze jours suivant la mise en demeure envoyée par lettre recommandée à la poste, ou par exploit d'huissier de justice, le créancier pourra de plein droit en poursuivre l'exécution forcée sur simple présentation de la grosse du présent acte à un huissier de justice.

L'adjudicataire déclare qu'il a pu prendre connaissance de l'entièreté du bail à l'exception des noms et prénoms des locataires.

Les amateurs pourront contacter l'Etude du Notaire Fabienne JEANDRAIN pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la situation locative du bien vendu à l'adresse email accueil@notairejeandrain.be ou au numéro de téléphone suivant 04/337.02.77.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

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

La présente vente aux enchères n'est pas faite sous la condition suspensive d'obtention de crédit hypothécaire. L'adjudicataire s'engage de manière ferme et définitive par l'enchère qu'il émet.

Droit de préemption – droit de préférence

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

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

Etat du bien – Vices

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

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

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

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 vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

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

Conditions spéciales figurant dans les titres de propriété

Le titre de propriété de la requérante, savoir l'acte reçu par le Notaire LABE soussigné et Maître Fabienne JEANDRAIN, Notaire à Ivoz-Ramet le vingt-neuf avril deux mil seize ne contient pas de conditions spéciales.

L'adjudicataire sera subrogé et mis en place dans tous les droits et obligations résultant des conditions spéciales qui précèdent.

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

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

Si 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

Huitième
feuillet double



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.

Situation hypothécaire

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

Transfert des risques – Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du 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.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture.

des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau

plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les cinq 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, compareaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

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

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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 dix pour cent (10 %) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000 EUR) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des cinq 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 EUR) 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 EUR).

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 dix pour cent (10 %) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000 EUR).

Mise à prix et prime

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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

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

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

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

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

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

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-

delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier. Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si 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, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

IV. DEFINITIONS

- **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.

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjudgé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjudgé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

