

**CAHIER DES CHARGES PRÉALABLE À UNE VENTE VOLONTAIRE PAR VOIE
D'ENCHERES ÉLECTRONIQUES**

Rép. 1296

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le mardi vingt-deux avril,

À dix-sept heures.

Nous, **Jean-Louis VAN BOXSTAE**L, notaire de résidence à Bruxelles, exerçant ses fonctions au sein de la société à responsabilité limitée « Jean-Louis Van Boxstael, société notariale », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 480,

Procédons à l'établissement des clauses, charges et conditions de la vente à intervenir online sur le site **biddit.be** du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence du propriétaire vendeur :

Monsieur *.

Procuration

Le comparant est ici représenté par Madame **PIÉRARD Olympe Natacha Patrice**, née à Marche-en-Famenne, le 12 décembre 1998, collaboratrice du notaire soussigné, agissant en cette qualité et élisant domicile en son étude, en vertu d'une procuration reçue par Maître *, notaire à *, le *, qui demeurera annexée aux présentes.

Ci-après dénommé : « le vendeur ».

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 notariale instrumentante

« Jean-Louis Van Boxstael, société notariale » SRL

Siège : B-1050 Bruxelles, Avenue Louise, 480.

RPM Bruxelles : 0688.664.564

Responsable : Jean-Louis VAN BOXSTAEL

E-mail : jeanlouis.vanboxstael@belnot.be

Tél. 02/895.30.19

Description du bien à vendre

COMMUNE DE CHAUDFONTAINE – TROISIEME DIVISION – EMBOURG

Numéro de commune 62030 – Code postal 4053

Dans un immeuble à propriétés privatives multiples dénommé « **La Résidence Club Prestige** » ou « **Résidence Prestige** », étant une maison de repos et résidence-services sis Voie de Liège 150, cadastré selon titre section C numéro 22E et cadastré

selon extrait récent de la matrice cadastrale daté du 23 octobre 2024 section C numéro 0022EP0000 pour une contenance de 170 ares :

L'appartement de type 4A, situé au deuxième étage dans l'aile ouest, d'une superficie d'après la documentation ancienne de soixante-six mètres carrés cinq décimètres carrés (66,05 m²), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- un hall d'entrée, un living, une chambre à coucher, une kitchenette, une salle de bains, un lavatory et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les septante-huit/dixmillièmes (78/10.000èmes) des parties communes générales au complexe immobilier, en ce compris le terrain d'assiette et septante-huit/quatre mille six cent deuxièmes (78/4.602èmes) des parties communes spéciales à l'aile ouest.

Identification parcellaire : C 0022EP0048 (A2/18)

Année de fin de construction selon extrait de la matrice cadastrale : 1973

Revenu cadastral non indexé : 669,00 €

Acte de base :

Ce bien se trouve décrit et figuré à l'acte de base dénommé « La Résidence Club Prestige », dressé par le notaire Michel Kleinermann, alors à Liège, à l'intervention du notaire Gaston Borremans, alors à Bruxelles, le 10 janvier 1973, dûment transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège.

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

Le bien qui précède appartenait à l'origine, et il y a plus de trente ans, à Monsieur * et à son épouse, Madame *.

L'époux est décédé à *, le *, laissant à sa succession son épouse, Madame *, pour un quart en pleine propriété et un quart en usufruit, le surplus par ses deux enfants, les consorts *, époux de Madame *, et *, épouse de Monsieur *, devenue par mariage *.

Puis Madame * est décédée le *.

Son usufruit a pris fin, et elle a laissé à sa succession ses deux enfants, les consorts * et *, préqualifiés.

Monsieur * est décédé à *, le *, et sa succession, comprenant la moitié en pleine propriété du bien dont la désignation précède, a été recueillie par son épouse survivante, Madame *, pour l'usufruit, et par ses deux filles, Mesdames * et *, pour la nue-propriété grevée de l'usufruit qui précède.

Les dames *, * et * ont ensuite cédé leurs droits à Madame *, aux termes d'un acte de cession de droits indivis équipollente à partage aux termes d'un acte reçu par le

notaire *, ayant résidé à *, le *, transcrit au bureau sécurité juridique Liège 2 le *, sous la référence *.

Madame *, prénommée, est décédée le *.

Conformément au testament en la forme du droit anglais rédigé par elle le 8 juillet 2023, ayant fait l'objet d'un jugement de *probate* rendu par la *Family Division* de la *High Court of Justice*, à Londres, le 25 juin 2025, reconnu de plein droit conformément à l'article 22 du Code de droit international privé et valant, en conséquence, formalités d'ouverture du testament telles que visées à l'article 4.191 du Code civil, son fils, Monsieur *, vendeur aux présentes a recueilli la pleine propriété du bien vendu, tel qu'il ressort de l'acte de mutation par décès reçu par le notaire soussigné, le *, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Liège 2, le * suivant, sous la référence *.

III. MODALITÉS DE LA VENTE

1. Principe

La vente se fera publiquement, aux enchères électroniques, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur que, s'agissant d'une vente volontaire, le vendeur acceptera.

2. Mise à prix

Le bien sera exposé à la vente au départ d'un prix (mise à prix) de **CINQUANTE-ET-UN MILLE (51.000,00 EUR)**.

3. Enchères minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (1.000,00 EUR)**.

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

4. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 19 mai 2025 à 12 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 27 mai 2025 à 12 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.

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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **mercredi 28 mai 2025 à 12 heures**.

6. Publicité

La publicité débutera le 3 avril 2025 sur les sites internet IMMOWEB, IMMOVLAN et BIDDIT ainsi que dans la presse écrite selon ce qui est habituellement pratiqué par les services NVN : NOTARIËLE VERKOPINGEN-VENTES NOTARIALES.

7. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous avec Monsieur Jean-Louis Lahaye (Coach Invest).

Les amateurs peuvent le contacter au numéro : 0491/89.66.00.

Les visites se font sur place.

IV. CONDITIONS CIVILES DE LA VENTE

1. Transfert de propriété

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

2. Jouissance – Occupation

Le bien fait l'objet :

- d'un bail principal (étant l'avenant III au bail du 15 décembre 1994) conclu entre l'ensemble des propriétaires ou usufruitiers de l'ensemble des appartements et studios privatifs et des parties communes y attachés dans le complexe dénommé « Résidence Club Prestige » et la société à responsabilité limitée « La résidence d'Embourg », ayant son siège à Chaudfontaine, Voie de Liège, 150 ;
- d'un bail de sous-location (étant l'avenant IV au bail de sous-location du 15 octobre 1994) conclu entre la société « La résidence d'Embourg », prédésignée, et la société coopérative agréée comme entreprise sociale « Résidence Prestige », ayant son siège à Chaudfontaine, Voie de Liège, 150.

Le bail de sous-location a pour objet ce qui suit : « (l)e présent bail porte sur l'ensemble des appartements et studios privatifs situés dans le complexe immobilier précité, et l'ensemble de ses parties communes, soit destinées à l'usage commun des résidents, soit à l'exécution des services en leur faveur et la fourniture d'énergie et autres ou pour les besoins propres de la locataire ou ses contractants et sous-traitants », excepté :

- « (l)es locaux, affectés à un autre usage et étrangers à l'activité de la locataire de gestion de maison de repos, de maison de repos et de soins ou de résidence service, actuellement visés par conventions séparées de sous-location par la SCES « Résidence Prestige » et portant sur des parties de communs occupées ou utilisées par des tiers et étrangers à son activité propre de gestion de Maison de repos/repos et soins ou de Résidence-Services, à savoir :

- * une partie de sous-sol utilisée à titre de salle de sports par un gestionnaire indépendant ;
- * le 1^{er} étage du bâtiment « fermette » donné en sous-location à titre d'habitation privée ;
- * les diverses conventions d'autorisation d'occupation ou de location pour placement et maintien d'antennes de téléphonie en toiture et de leurs raccordements ;

- (l)es locaux constituant une extension des communs construits à l'initiative, pour son compte et à ses propres frais par la société Résidence Prestige, et dont elle reste et restera propriétaire jusqu'à l'expiration du bail et de toute convention ultérieure en tenant lieu ;

- (l)es appartements et studios privatifs occupés personnellement par leur propriétaire ou usufruitier (ou qui en tiennent lieu en cas d'impossibilité d'occupation personnelle de l'appartement propriété d'un Résident en raison d'occupation préalable par un autre), lorsque le Résident renonce à la perception du loyer promérité pour cet appartement en contrepartie d'une réduction correspondante de la redevance due par lui à titre de Résident MR/MRS ou RS, ne sont plus soumis, dans cette mesure, à la perception de loyers, le Résident habitant son propre biens ; la RESIDENCE PRESTIGE s'oblige à offrir cette faculté au propriétaire/usufruitier candidat Résident ; cette exception n'a d'effet qu'en matière de loyer et ne diminue en aucun cas les obligations de la locataire vis-à-vis du

Résident, sa responsabilité de gestionnaire MR/MRS ou RS et ses obligations d'assurance ».

En vertu du bail de sous-location prédésigné, la RESIDENCE PRESTIGE peut mettre à disposition d'une ou plusieurs personnes physiques, dénommée(s) « Résident », aux fins d'occupation dans le régime de maison de repos, de maison de repos et de soin ou encore de résidence services, ou mettre à disposition des locaux à un sous-traitant ou une entreprise autorisée à titre accessoire de la prestation de services en faveur des Résidents, sans que ces conventions ne puissent en aucun cas dépasser le terme du bail ou constituer un bail commercial.

Une copie du bail principal et du bail de sous-location seront remis à tout amateur qui en fera la demande.

Le bail de sous-location est conclu pour une durée de quatre ans, prenant cours à compter du 1^{er} janvier 2023.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu, par la perception du loyer, ou par occupation personnelle selon les précisions qui précèdent, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

En tout état de cause, il est, avant le paiement des entiers prix, frais et charges de l'adjudication, interdit à l'adjudicataire d'entrer en jouissance du bien qui lui est adjugé, comme d'apporter aux biens vendus des changements ou de le démolir en tout ou partie.

Il pourra néanmoins, à ses frais, risques et périls, prendre des mesures conservatoires.

3. 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.

4. 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.

Le vendeur précise agir en qualité de particulier et n'être pas une entreprise au sens du Code de droit économique.

Il précise également, dans la limite de ses connaissances techniques et de la vétusté du bâtiment, n'avoir pas connaissance de vices qui devraient être déclarés lors de la vente.

5. 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.

6. Mitoyennetés

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

7. Servitudes

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantageés.

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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare pour le surplus qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres conditions spéciales ou servitudes sur le bien, outre celles reprises éventuellement dans l'acte de base et les statuts de copropriété susmentionnés, et outre la convention d'occupation qui précède, et que, personnellement, il n'en a conféré aucune.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare au surplus qu'un titre antérieur, étant l'acte de cession de droits indivis reçu par le notaire Jean-Louis Jeghers, alors à Liège, le 16 octobre 2006, dont question à l'origine de propriété, ne fait mention d'aucunes servitudes ou conditions spéciales.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans ses titres de propriétés, 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.

8. Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire sera 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.

9. Actions en garantie

L'adjudicataire sera 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.

Informé par le notaire soussigné du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction, le vendeur déclare ne pas avoir entrepris depuis le 1^{er} juillet 2018 de travaux pour lequel une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation.

10. Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque. 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.

11. Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien à vendre 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.

Le bien à vendre faisant partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur assurera le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive.

12. 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.

13. Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien à vendre et ce à compter du jour où le prix devient exigible, soit à l'échéance de 6 semaines suivant la signature du procès-verbal d'adjudication.

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.

V. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Urbanisme

Généralités

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

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

*le Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;

*le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;

d'un relais G.S.M, le sixième référencé 12/025 et délivré le 07-V-2012 en vue de l'extension du restaurant existant, et le septième référencé 18/063 et délivré le 14-VIII-2018 en vue de la transformation et extension d'une maison de repos : construction d'une salle polyvalente avec terrasse;

- 13) a fait l'objet de deux permis d'environnement classe 3, le premier pour un restaurant en date du 15-X-2020, et le second pour une installation télécommunication mobile en date du 29-VIII-2022;
- 14) a fait l'objet d'un permis unique pour une installation d'un groupe électrogène en date du 26-VII-2016;
- 15) n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 1/2 datant de moins de deux ans;
- 16) n'a fait l'objet d'aucun certificat de performance énergétique;
- 17) est concerné par des actes et travaux constitutifs d'une infraction et a fait l'objet d'un constat d'infraction dressé par les services communaux en date du 10-X-2022 et référencé IU22/001; le dossier est transmis au service de l'urbanisme pour les suites utiles (documents en annexe);
- 18) n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent;
- 19) ne fait l'objet d'aucune opération de remembrement des terres;
- 20) n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation;
- 21) n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption;
- 22) ne fait l'objet d'aucune ordonnance d'insalubrité;
- 23) ne fait l'objet d'aucun arrêté d'inhabitabilité;
- 24) n'a fait l'objet d'aucun arrêté de démolition;
- 25) n'est pas situé dans le périmètre du site à réaménager;
- 26) n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine;
- 27) n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine;
- 28) est inclus dans le périmètre de la zone de surveillance pour la protection de la nappe aquifère thermominérale de Chaudfontaine (zone vulnérable);
- 29) n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau;
- 30) ne fait pas l'objet des dispositions particulières dans le cadre du décret du 05 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, la banque de données au sens de l'article 10 dudit décret n'étant pas constituée;
- 31) est exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que le risque sismique;
- 32) est repris en zone d'aléa d'inondation nul au plan définissant les périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau du bassin hydrographique de l'Ourthe adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 04-III-2021;

- 33) n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;
- 34) n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;
- 35) n'est pas classé;
- 36) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine, situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ou localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;
- 37) n'est pas situé dans la région de langue allemande et ne fait pas l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;
- 38) est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre, il est actuellement raccordable à l'égout, étant situé en zone d'assainissement collectif et avec voirie équipée d'égouts;
- 39) bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux;
- 40) n'est soumis à aucun plan d'alignement approuvé par arrêté royal ou arrêté du Régent du Royaume;

41) est concerné par la B.D.E.S. zone de couleur pêche.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Chaudfontaine dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article D.IV.52. du Co.D.T. et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

alignements de voirie :	S.P.W., avenue Blonden, 12 à 4000 Liège S.T.P., rue Darchis, 33 à 4000 Liège
équipement de collecte :	A.I.D.E., rue de la Digue, 25 à 4420 Saint-Nicolas
équipement en électricité :	RESA Électricité-VOO, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège ELIA, boulevard de l'Empereur, 20 à 1000 Bruxelles
équipement en gaz :	RESA.Gaz, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège FLUXYS s.a., avenue des Arts, 31 à 1040 Etterbeek
équipement en eau :	C.I.L.E., rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Angleur S.W.D.E., parc ind. des Hauts-Sarts, 2e avenue, 40 à 4040 Herstal

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Le vendeur déclare qu'est annexée à la lettre adressée par la commune de Chaudfontaine le 18 février 2025, des échanges de courriers relatif à l'infraction d'urbanisme dont question dans la lettre reproduite ci-avant.

Une copie de la lettre ci-avant reproduite et de ses annexes sera publiée sur le site de mise en vente, et remise à tout amateur qui en fera la demande.

Elle sera remise, en toute hypothèse, à l'adjudicataire final.

Celui-ci devra faire son affaire personnelle de la situation urbanistique des biens et des permis (ou de l'absence de permis) existants, sans recours contre le vendeur.

2. Plan d'aménagement du territoire et d'orientation

Le vendeur déclare que les biens sont situés en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon le 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

3. Urbanisme opérationnel et protection du patrimoine

Le vendeur déclare que les biens ne sont pas :

- situés dans un des périmètres visés aux articles D.V.1 (sites à réaménager), D.V.13 (revitalisation urbaine) ou D.V.14 (rénovation urbaine) du CoDT, sauf ce qui est dit ci-avant ;
- soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et D.IV.19 du CoDT ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine (CWP) ;
- classés en application de l'article 196 du CWP ou visé par une procédure de classement en cours ;
- situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWP ;
- localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWP ;
- situés dans un périmètre de réservation et de zone d'initiative privilégiée (Z.I.P).

4. Périmètre des zones vulnérables

Le vendeur n'a pas connaissance que les biens soient repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT (réserve naturelle, réserve forestière, Natura 2000, etc.).

Le vendeur n'a pas connaissance que les biens soient exposés 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 affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

Le vendeur déclare en outre que le bien :

- est situé dans le périmètre de la zone de surveillance pour la protection de la nappe aquifère thermominérale de Chaudfontaine ;
- est exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que le risque sismique.

Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDT (ancien article 136 du CWATUP), la proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO », conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés.

5. Aisances de voirie

Le vendeur déclare que les biens sont situés dans une zone égouttée et bénéficient d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

6. Permis ou certificats

A l'exception de ce qui suit, le vendeur déclare que les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le bien a fait l'objet de :

- d'un permis d'urbanisme délivré le 20 mai 1996, sous la référence 96/3682, ayant pour objet « la création de deux baies » ;
- d'un permis d'urbanisme délivré le 27 mai 1996, sous la référence 96/3691, ayant pour objet le « placement de relais de G.S.M. » ;
- d'un permis d'urbanisme délivré le 14 juillet 1997, sous la référence 97/3899, ayant pour objet « la construction d'une véranda » ;
- d'un permis d'urbanisme délivré le 31 juillet 2000, sous la référence 00/0529, ayant pour objet « le placement d'une fenêtre en toiture » ;
- d'un permis d'urbanisme délivré le 1^{er} juillet 2002, sous la référence 02/0052, ayant pour objet « l'installation d'un relais G.S.M. » ;
- d'un permis d'urbanisme délivré le 7 mai 2012, sous la référence 12/025, ayant pour objet « l'extension du restaurant existant » ;
- d'un permis d'urbanisme délivré le 14 août 2018, sous la référence 18/063, ayant pour objet « la transformation et extension d'une maison de repos : construction d'une salle polyvalente avec terrasse » ;
- d'un permis d'environnement classe 3 délivré le 15 octobre 2020 pour un restaurant ;
- d'un permis d'environnement classe 3 délivré le 29 juillet 2016 pour l'installation de la télécommunication mobile ;
- d'un permis unique délivré le 26 juillet 2016 pour l'installation d'un groupe électrogène.

Division urbanistique

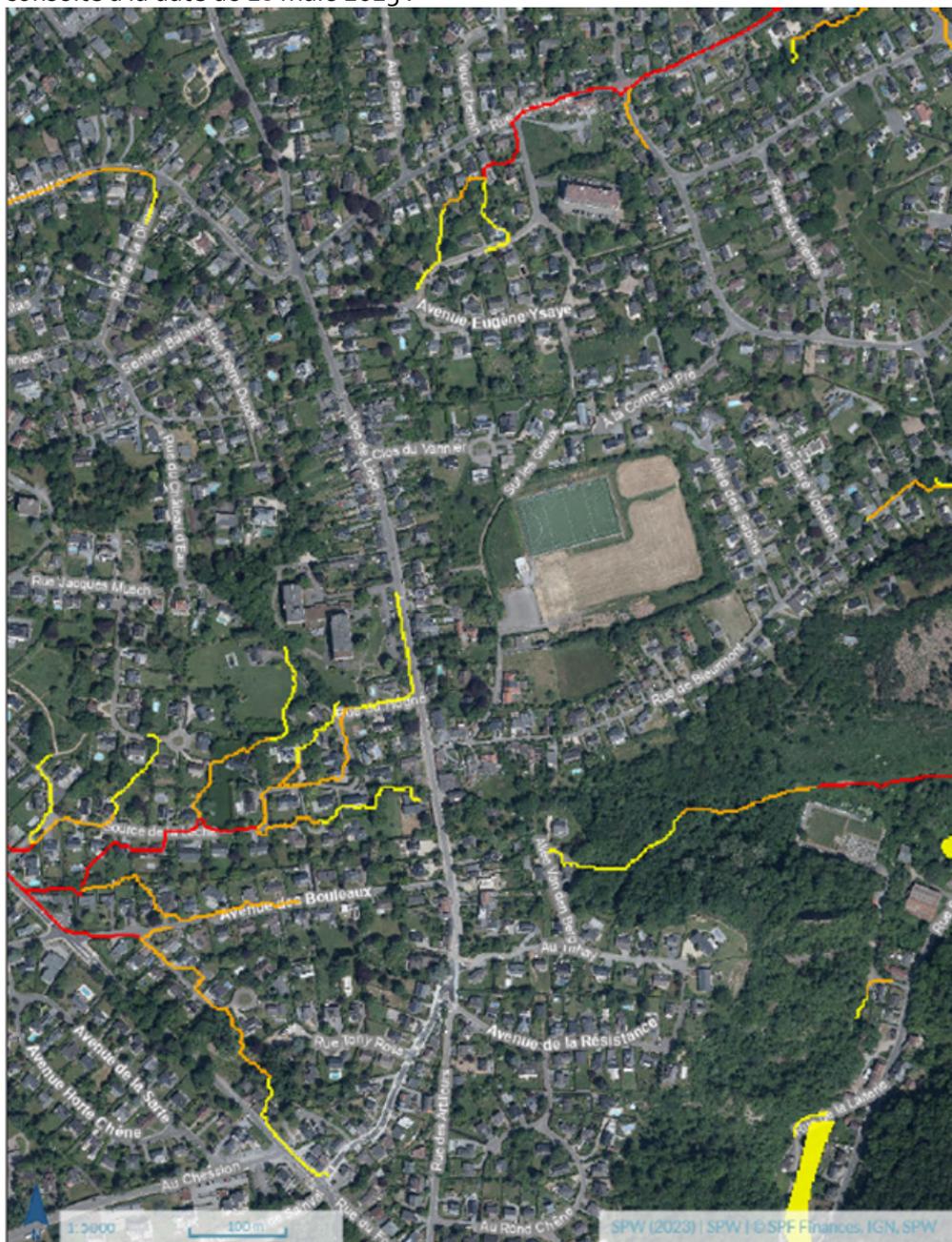
La division parcellaire que les présentes comportent n'est pas soumise à permis d'urbanisation, en application de l'article D.IV.3 du Code wallon du développement territorial.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur déclare qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que les biens seraient partiellement ou totalement abandonnés, inoccupés ou inachevés.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens objets des présentes ne se trouvent pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation, selon les indications ci-après du Géoportail de Wallonie, consulté à la date du 18 mars 2025 :



Expropriation - Monuments/Sites - Alignement

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, les biens ne sont pas concernés par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement, sauf ce qui a été dit ci-avant.

Situation existante

Le vendeur garantit à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques.

Exception faite à ce qui est prévu dans le courrier adressé par la commune de Chaudfontaine le 18 février 2025 et ses annexes, le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance les biens ne sont affectés par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que les biens sont actuellement affectés à usage d'appartement destiné à l'hébergement de personnes dans une maison de repos et résidence-services comme dit ci-avant.

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation ou constat d'infraction à cet égard.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation urbanistique actuelle du bien, dont il se déclare suffisamment informé, et n'aura de ce chef aucun recours contre le vendeur.

De manière générale, et pour le reste, le vendeur ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'adjudicataire voudrait donner aux biens, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui est éventuellement indiqué ci-dessus, le vendeur déclare que les biens ci-dessus n'ont fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Observatoire Foncier Wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', le vendeur, interpellé par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle du bien vendu et de sa localisation en zone agricole, ou de son inscription dans le SiGeC - déclare que le bien présentement vendu n'est pas situé en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'y est actuellement exercée.

En conséquence, il ne sera, à l'occasion de l'adjudication, pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Code wallon de l'habitation durable

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable :

* sur l'obligation d'équiper les biens affectés à l'habitation de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;

* sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

* ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

À cet égard les parties précisent que le bien à vendre est pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

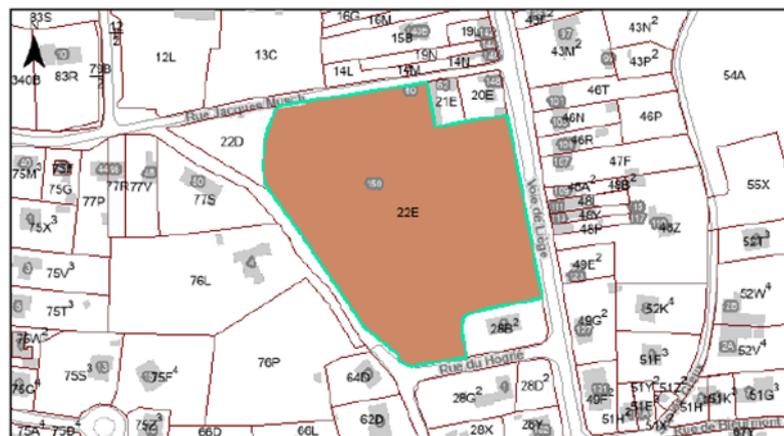
Le vendeur déclare que le bien vendu :

PARCELLE CADASTRÉE À CHAUDFONTAINE 3 DIV/EMBOURG/ section C parcelle n°0022 E 000

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL "DERNIÈRE SITUATION"

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du 19/03/2025. La consultation de la Banque de Données de l'état des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES



SITUATION DANS LA BDES

- Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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)? : Oui
 - Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée LGRGPE1849 : « MAISON DE REPOS »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M ²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	10/11/2003	09/02/2004	Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant

²A : parcelle (Active) dans le référentiel utilisé; M : parcelle qui n'est plus active dans le référentiel utilisé car elle a subi un remaniement du plan cadastral (Mutation) .

Un e-mail adressé au notaire soussigné par la BDES DGO3 le 24 octobre 2024 précise littéralement ce qui suit :

« La raison pour laquelle cette parcelle fait partie de notre inventaire est qu'elle est liée à un Permis d'Environnement délivré qui autorise une ou plusieurs activités à risque pour le sol. Ce permis est numéroté LGRGPE1849 et son objet est d'exploiter des installations annexes à une maison de repos. Ce permis a été octroyé le 09/02/2004. La rubrique à risque pour le sol qui a été autorisée par ce permis est la suivante :

Numéro de la rubrique 63.12.09.03.02
Intitulé de la rubrique Dépôts de liquides inflammables ou combustibles, à l'exclusion des hydrocarbures stockés dans le cadre des activités visées à la rubrique 50.50, dont le point d'éclair est supérieur à 55 °C et inférieur ou égal à 100°C (catégorie C) et dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 25 000 L et inférieure à 250 000 L

Cette rubrique est reconnue comme étant à risque pour le sol en vertu de l'[Arrêté du Gouvernement wallon arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences, des installations et activités classées ou des installations ou des activités présentant un risque pour le sol](#) [ci-après « AGW », 27.09.2018 - en vigueur 01.01.2019], plus précisément de l'annexe I disponible à l'adresse suivante : <http://environnement.wallonie.be/legis/pe/peoo6bisannexe1.htm>.

L'inclusion de cette parcelle à notre inventaire est requise par l'article 12 §2 du [Décret Sols](#) :

§ 2. Les données reprises dans la première catégorie concernent :

[...]

7° les références des autorisations d'exploiter et permis d'environnement relatifs aux installations et activités présentant un risque pour le sol ;

[...]

Et le lien entre numéro de catégorie et couleur est explicité par ce qui figure dans la légende de l'extrait conforme délivré par BDES dont le modèle est donné par l'annexe 3 de l'AGW : 1 et 2 => Pêche ; 3 => Lavande.

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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)? : **Oui**

Depuis l'entrée en vigueur du Décret Sols (2018), le fait qu'une parcelle soit Pêche entraîne pour l'exploitant certaines obligations mais ceci uniquement dans certains cas précis, dont ne fait pas partie la cession du bien. En effet, les obligations édictées par le Décret Sols ne naissent que dans certaines situations particulières, dites « faits générateurs » (article 23 et suivants), dont typiquement :

1. Expiration du permis d'environnement existant (arrivée à son terme) ;
2. Cessation de l'activité liée à ce permis d'environnement/faillite ;
3. Décision de justice dans le sens d'une interdiction définitive d'exploiter l'activité en question ;
4. Sur la parcelle en question, demande d'un autre permis d'urbanisme/intégré/unique ;
5. Etc. »

(Sé) Philippe Stoffel, responsable fonctionnel d'applications

Service public de Wallonie agriculture ressources naturelles environnement

Direction de la Protection

Une copie de cette attestation et l'e-mail prévalant sera remise à l'adjudicataire et à tout amateur en faisant la demande.

À ce sujet, le vendeur déclare ne pas détenir des informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation.

B. Obligations d'analyse ou d'assainissement du sol

Le vendeur déclare ne pas avoir été désigné par l'administration comme « titulaire » d'obligations d'analyse ou d'assainissement du sol.

Les parties ont déclaré ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses, voire d'assainissement du sol.

C. Destination

L'adjudicataire destine le bien à l'usage suivant : résidentiel (la portée de la destination se limite à cette clause) et les signataires déclarent que la destination reprise ci-dessus ne constitue pas une condition essentielle de la vente (c'est-à-dire que la vente n'est pas liée à la possibilité effective de pouvoir utiliser le bien comme envisagé). Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement à propos de l'état du sol et que le prix de vente sera fixé en conséquence, ce que l'acquéreur accepte et reconnaît. Cela signifie que c'est l'adjudicataire seul qui assumera les éventuelles obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus. Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB) se rapportant au logement a été établi par la société Certinergie le 28 mars 2025 et porte la référence 2025.0328007586.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivants :

- consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement : 8179 kWh/an ;
- surface de plancher chauffé : 57 m²
- consommation spécifique d'énergie primaire : 143 kWg/m².an ;
- performance énergétique : B

Le certificat de performance énergétique sera publié dans la publicité qui précèdera la séance de vente et remis à tout amateur qui en fera la demande.

Il sera remis à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Contrôle de l'installation électrique

Un procès-verbal de contrôle de l'installation électrique, portant le numéro 19/2025/97360/E01:01, a été établi par l'organisme de contrôle agréé « Certinergie ASBL », le 16 avril 2025, qui conclut à la **non-conformité** de l'installation électrique. Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques.

Le rapport de visite de contrôle sera tenu à la disposition de tout amateur qui en fera la demande, et mis en ligne dans la publicité qui précèdera la vente.

Il sera remis à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

L'adjudicataire devra communiquer par écrit son identité et la date de l'adjudication aux organismes agréés qui ont exécuté les visites de contrôle des installations électriques.

Il se chargera à ses frais de la mise en conformité de l'installation électrique.

CertiBEau

Le vendeur déclare :

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

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertiBEau n'est pas obligatoire.

Primes

1. Informations destinées à l'adjudicataire

Le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de tout amateur et de l'adjudicataire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou constructions futures et savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature de l'acte de vente.

2. Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire a attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, les vendeurs ont déclaré **ne pas** avoir, ni leurs prédécesseurs avant eux, bénéficié de telles primes.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'attention de tout amateur et de l'adjudicataire est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien qui lui est vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur lesdits biens.

Une recherche effectuée sur le site en question par le notaire soussigné le 18 mars 2025 révèle que les organismes suivants disposent d'installations au droit du bien vendu :

Membres concernés de CICC pour la zone de travail

Propriétaire	NETHYS
Contact	NETHYS-VOO-EST geo.data@staff.voo.be Rue Jean Koch 3 - 4800 Verviers 042/66.41.06
Propriétaire	RESA S.A. Intercommunale
Contact	RESA S.A. Intercommunale reponseplansresa@resa.be Rue Sainte-Marie 11 - 4000 Liège 04/254.47.20
Propriétaire	PROXIMUS
Contact	PROXIMUS planrequest_fr@proximus.com Boulevard Albert II 27 - 1030 Schaerbeek 0800/20.037
Propriétaire	CILE
Contact	CILE impetrants@cile.be Rue du Canal de l'Ourthe 8 - 4031 Angleur 04/367.84.11

Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par le notaire soussigné.

Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, obligeant tout propriétaire qui effectue

ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1^{er} mai 2001.

Le vendeur déclare n'avoir effectué ou fait effectuer aucuns travaux visés par cet Arrêté Royal depuis le 1^{er} mai 2001, de sorte qu'aucun dossier d'intervention ultérieure n'existe et que l'adjudicataire n'en recevra pas.

L'adjudicataire, de son côté, aura à constituer un dossier d'intervention ultérieure au fur et à mesure des travaux qu'il effectuera lui-même au bien qui lui a été adjugé, en vue de le remettre à son propre acquéreur s'il se décidait un jour à revendre ce bien.

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.

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 supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix. Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement 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 du 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 ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien à vendre est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique. Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée. En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, 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 de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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

Cela s'élève à :

- vingt-et-un 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% 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 à vendre ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix

d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière

que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : 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'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- 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.
Cela a pour conséquence :
 - A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.
 - B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.
 - C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.
 - D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis l'offre la plus élevée sont en revanche tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. Procuration

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant" constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément, Madame Olympe PIÉRARD, collaboratrice du notaire soussigné et agissant en cette qualité, née à Marche-en-Famenne, le 12 décembre 1998, élisant domicile en son étude, et de manière générale tout(e) collaborateur(-rice) du notaire soussigné, agissant en cette qualité et élisant domicile en son étude.

Qui est chargé(e), de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus (et donc de signer le procès-verbal d'adjudication), 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 est 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.

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR), payé sur déclaration par le notaire Jean-Louis Van Boxstael.

DONT ACTE.-

Etabli en mon étude à Bruxelles, à la date précitée, et après lecture intégrale et commentaire de cet acte, signé par le vendeur, représenté comme il est dit, et moi-même, notaire.