

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ

Le vingt-quatre avril.

Devant Anne Michel, notaire à Saint-Nicolas (Tilleur).

A LA REQUETE DE :

(on omet)

Ci-après dénommée « **le requérant** » ou « **le vendeur** ».

EXPOSE PREALABLE

(on omet)

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Désignation des biens

1. COMMUNE DE SAINT-NICOLAS, première division

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Grimberieux numéro 185, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section C, numéro 0122RP0000, d'une superficie de deux cent septante-neuf (279) mètres carrés.

Revenu cadastral non indexé : quatre cent onze euros (411 €).

Tel que ce bien est repris comme suit au dernier titre transcrit étant l'acte d'adjudication reçu par le notaire Christine DÖME, à Liège, le 27 octobre 2015 :

« *COMMUNE DE SAINT-NICOLAS / 1 D.C.*

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Grimbérieux numéro 185, cadastrée section C, numéro 122 R, pour une superficie de deux cent septante-neuf (279) mètres carrés.

Revenu cadastral : quatre cent onze euros (411,00 €).

Le dit bien est repris au titre de propriété comme suit :

“ *COMMUNE DE SAINT NICOLAS LEZ LIEGE*

Une maison d'habitation sise rue Grimbérieux n° 185, reprise au cadastre section C n°122 i, pour une contenance de deux cent soixante mètres carrés, joignant devant la dite rue et des autres côtés la société venderesse.” »

2. COMMUNE D'ANS, quatrième division, ALLEUR

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Avenue A Et Ph Everard de Harzir numéro 65, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0349WP0000, d'une superficie de mille trois cent dix-huit (1.318) mètres carrés. Revenu cadastral non indexé : deux mille cent soixante-neuf euros (2.169 €).

Tel que ce bien est repris comme suit au dernier titre transcrit étant l'acte de vente reçu par le notaire Manon DEPREZ, à Tilleur, le 3 octobre 2022 :

« *COMMUNE D'ANS. Quatrième division. ALLEUR*

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Avenue A. et P.Everard de Harzir numéro 65, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0349WP0000, d'une superficie de mille trois cent dix-huit (1.318) mètres carrés.

Revenu cadastral non indexé : deux mille cent soixante-neuf euros (2.169 EUR).

Description selon dernier titre transcrit (acte du 25 avril 1972)

« *Commune d'Alleur*

Une parcelle de terrain à bâtir, située dans le « Lotissement de Waroux », à front de l'Avenue A. et P. E verard de Harzir, cadastrée section A, partir du n°349/D (anciennement cadastrée partie du n°349/C), d'une superficie mesurée de mille trois cent dix-sept mètres carrés septante décimètres carrés.

Telle que cette parcelle figure sous teinte jaune au plan dressé par Monsieur Joseph Everaert, géomètre expert Immobilier, demeurant à Liège boulevard d'Avroy n°21, plan qui sera enregistré et transcrit avec le présent acte, auquel il restera annexé. »

Origine de propriété

(on omet)

Coordonnées de l'étude

Etude des notaires Michel COËME, Anne MICHEL & Manon DEPREZ, notaires associés de résidence à 4420 Saint-Nicolas (Tilleur), rue Ferdinand Nicolay, 700.

Téléphone : 04/234.73.11 – mail : michel.coeme@belnot.be ou michel.coeme@etudenotariale.be

Mise à prix

Le notaire instrumentant doit fixer une mise à prix, le cas échéant après avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de la vente et annoncée dans la publicité.

Pour les présentes ventes, les mises à prix sont fixées comme suit :

- **CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000€) pour le bien sis à Saint-Nicolas ;**
- **CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180.000€) pour le bien sis à Ans.**

Les mises à prix ne constituent pas une offre de vente.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000€).

Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000€) 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 sont fixés le **lundi 2 juin 2025 à 14 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères sont le **mardi 10 juin 2025 à 14 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 et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **lundi 16 juin à 17 heures pour le bien sub.1 et 17h30 pour le bien sub.2.**

Le notaire soussigné se réserve le droit de modifier la date et/ou l'heure de la signature du procès-verbal d'adjudication ; l'adjudicataire, ainsi que le requérant, seront personnellement tenus informés de toutes modifications à ce sujet.

Visites

Les biens pourront être visités, sur rendez-vous, par les candidats-acquéreurs à partir du samedi 10 mai 2025 jusqu'au mardi 10 juin 2025.

- En ce qui concerne le bien sis à **Saint-Nicolas** : les visites auront lieu sur rendez-vous le mardi de 13h à 14h30 et le samedi de 16h à 17h.
- En ce qui concerne le bien sis à **Ans**, les visites auront lieu sur rendez-vous le mardi de 15h à 16h30 et le samedi de 12h à 13h30.

Le notaire peut modifier les horaires de visites dans l'intérêt de la vente.

Les visites seront organisées par un collaborateur ou une personne mandatée par l'étude.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par inscription sur les sites internet suivants :

- Notaire.be/immo
- Immoweb.be
- Biddit.be

Les indications données dans les publicités ne le sont qu'à titre de simples renseignements, sans aucune garantie de la part du Notaire instrumentant.

Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu à dater de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Jouissance-Occupation

○ Concernant le bien repris sub.1 sis à Saint-Nicolas :

Le bien est actuellement occupés par un tiers. Les conditions d'occupation ne sont pas connues par le notaire.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de sa relation juridique avec l'occupant.

○ Concernant le bien repris sub. 2 à Ans :

Le bien est actuellement libre d'occupation.

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

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

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

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

Droit de préemption – Droit de préférence

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

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.

Conditions spéciales

A ce sujet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude ou conditions particulières et que personnellement, il n'en a concédé aucune à l'exception de ce qui est mentionné dans son titre de propriété et repris ci-après.

Concernant le bien situé à Saint-Nicolas, le titre de propriété à savoir l'acte d'adjudication reçu par le notaire Christine DÔME, à Liège, le 27 octobre 2015 contient ce qui suit :

« Article 8. Conditions spéciales – Servitudes – Panneaux publicitaires

Conditions spéciales – Servitudes

À l'acte reçu par Maître Auguste VAN THEMSCHE à Saint Nicolas lez Liège, en date du 28 janvier 1960, dont question à l'origine de propriété, il est notamment stipulé ce qui suit:

“Les acquéreurs s'engagent formellement, tant pour eux que pour leurs héritiers et ayants-cause quelconques, même à titre particulier, à ne jamais élever aucune réclamation quelconque du chef de dégâts ou dommages de quelque nature qu'ils soient ou quelle qu'en soit l'importance, que l'exploitation des Charbonnages de Gosson-Kessales, a pu ou pourrait occasionner à la propriété désignée ci-dessus, et à toute construction qui pourrait y être établie postérieurement et quelle que soit la destination qui pourra être donnée, que la propriété soit conservée dans son ensemble telle qu'elle existe à ce jour ou bien morcelée ou transformée de n'importe quelle façon.

La présente renonciation s'applique à tous travaux miniers anciens, actuels ou futurs, poursuivis ou à poursuivre par les dits charbonnages, pour le déhouillement soit des couches précédemment exploitées, soit des couches présentement exploitées, soit de toutes autres couches à exploiter dans l'avenir à quelque profondeur que ce soit. Elle est stipulée à titre de servitude perpétuelle grevant la propriété vendue en quelques mains qu'elle passe.

Les acquéreurs renoncent au même titre à toutes réclamations relatives aux inconvénients (fumées, poussières et caetera) dont ils pourront souffrir en raison des installations de surface, terrils et caetera appartenant à la société venderesse et ce, quelles que soient les transformations, agrandissements ou déplacements qui pourraient y être apportés ; cette renonciation est stipulée également à titre de servitude perpétuelle grevant la propriété vendue en quelques mains qu'elle passe, au profit des propriétés et installations superficielles de la société venderesse.

En conséquence de tout ce qui précède, la responsabilité de la société venderesse ne pourra être engagée, et le droit à dommages et intérêts ouvert contre elle, qu'en cas de faute lourde prouvée à sa charge. La présente clause d'exonération est une condition essentielle de la vente consentie, vente que la société anonyme des charbonnages de Gosson-Kessales ne réaliserait pas si la dite exonération n'était

pas acceptée par les acquéreurs. Les parties déclarent d'ailleurs qu'elles ont fixé le prix d'acquisition en tenant compte de ces servitudes.

Les acquéreurs s'engagent pour autant que de besoin, à exiger le respect de cette clause d'exonération, au profit de la société venderesse, de tous fermiers, locataires ou détenteurs à quelque titre que ce soit, des immeubles ainsi grevés. »

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur résultant desdites clauses, pour autant qu'elles soient toujours d'application. »

Concernant le bien situé à Ans, le titre de propriété à savoir l'acte de vente reçu par le notaire Manon DEPREZ, à Tilleur, le 3 octobre 2022, contient ce qui suit :

« Rappel de titre

Le titre de propriété des vendeurs, savoir l'acte du 25 avril 1972 dont question ci-avant, reprend textuellement les conditions spéciales suivantes :

“ 4) Pour l'utilisation de la parcelle présentement vendue, les acquéreurs s'engagent à respecter les prescription d'alignement et de construction imposées par la Commune et par l'Urbanisme.

Les acquéreurs reconnaissent expressément avoir pris connaissance des dites prescriptions urbanistiques avant la signature du présent acte et ils s'engagent à s'y conformer. Ils déclarent avoir reçu un exemplaire antérieurement aux présentes.

5) Il est interdit de faire sur le terrain acquis un parking pour véhicules (cimetière d'autos), dépôts de matériaux ou stationnement de roulottes ou de caravanes, le terrain devant, jusqu'au moment de la construction de l'immeuble, rester dans son état naturel.

6) Il ne pourra être édifié sur le terrain qu'une seule maison d'habitation, du type villa, dont les plans devront être approuvés par le vendeur ou par son représentant.

L'exécution non conforme des plans autorisés et des directives qui en découlent, donne droit au vendeur de faire procéder, aux frais des acquéreurs, soit à l'achèvement des travaux, soit à la démolition de tous ouvrages non approuvés par lui, tous dommages et intérêts demeurant réservés.

7) Lors de la construction de l'immeuble, les acquéreurs seront tenus d'aménager une fosse septique répondant aux prescriptions du Ministère de la Santé Publique, Service de l'Hygiène, pour autant que les égouts publics ne soient pas placés à ce moment-là.

Il est précisé que les acquéreurs devront raccorder aux égouts de l'Avenue Everard de Harzir, les eaux résiduelles (salle de bains, water-closet, ...), à l'exception des eaux de pluie que chaque propriétaire devra récolter sur son terrain.

8) Les acquéreurs permettront, contre réparation intégrale de tous dommages éventuels, l'établissement à travers leurs fonds, de toutes canalisations. Ils n'y seront toutefois obligés que s'il était impossible d'exécuter ces ouvrages autrement et dans frais excessifs.

9) L'exploitation de toute commerce est interdite dans l'immeuble que les acquéreurs feront édifier.

10) Les clôtures entre voisins seront placées à cheval sur la limite séparative des parcelles.

Elles ne pourront jamais être faites en plaques de béton.

Les acquéreurs ne pourront réclamer au vendeur le coût de la mitoyenneté des clôtures. Ils n'auront ce droit qu'à l'égard des nouveaux propriétaires des parcelles joignantes.

11) Les acquéreurs supporteront les frais de raccordement de l'immeuble qu'ils construiront, aux canalisations d'eau alimentaire, électricité, gaz et égouts, dès que celles-ci seront placées.

12) Le vendeur, représenté comme dit est, marque dès à présent son accord de participer aux frais que nécessiteraient les travaux de consolidation du sol, au cas où un ancien puits de phosphate serait découvert lors des travaux de fouilles.

L'indemnité à payer par le vendeur ne pourra jamais dépasser le prix d'acquisition du terrain.

Le vendeur, représenté comme dit est, précise toutefois que si les exigences des acquéreurs s'avéraient exagérées ou peu conformes à la réalité, il se réserve le droit de reprendre possession de la parcelle vendue, et de créditer les acquéreurs du prix de leur acquisition et des frais notariés. Les acquéreurs déclarent accepter expressément la présente clause. "

L'acquéreur sera subrogé quant aux stipulations ci-avant reproduites et ce, si elles sont toujours d'application. »

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Dispositions administratives

1. Prescriptions urbanistiques :

Information circonstanciée :

Concernant le bien repris sub.1 sis à Saint-Nicolas, la lettre des renseignements urbanistiques de la commune de Saint-Nicolas, datée du 16 janvier 2025, reprend ce qui suit :

« À notre connaissance, le bien en cause :

1. bénéficie d'un accès à une voirie contenant un égouttage public et équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (article D.IV.97, 7° du Codt)
2. n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 (article D.IV.99, 2° du Codt) ;
3. n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme numéro 1 délivré endéans les deux ans de la présente demande (article D.IV.99, 2° du Codt) ;
4. n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme numéro 2 délivré endéans les deux ans de la présente demande (article D.IV.99, 2° du Codt)
5. n'a pas fait l'objet d'un certificat de patrimoine (article D.IV.99, 2° du Codt) ;
6. ne fait pas l'objet d'une infraction d'urbanisme et le cas échéant, qu'un procès-verbal n'a pas été dressé (article D.IV.99, 4° du Codt) ;
7. le bien n'est pas situé le long d'une voirie régionale RN 637 (chaussée)/RN 617 (quai) gérée par le SPW - Direction des routes (Avenue Blonden 12-18 à 4000 Liège). Nous renvoyons au gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;
8. le bien n'est pas situé le long d'une conduite **souterraine** de canalisation de produits gazeux ou autres (**il est vivement conseillé à l'étude de consulter le site de www.klim-cicc.be**) ;

Le présent avis ne donne **aucune garantie** quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan

cadastral **ne signifie en aucun cas** que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. **Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.**

L'absence de constat d'**infraction(s) urbanistique(s)** dans un procès-verbal **n'exclut pas** l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet. De plus, en cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de **prescription** pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.152 du CoDT du 1er juin 2017 et du Décret modificatif du CoDT du 17 décembre 2017. Si le bien a été acheté avec infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis).

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pouvons être tenus pour responsables de l'absence ou du caractère incomplet de toute information. »

Concernant le bien repris sub.2 sis à Ans, la lettre des renseignements urbanistiques de la ville de Ans, datée du 18 février 2025, reprend ce qui suit :

« Le bien en cause :

- est situé en **zone d'habitat** au plan de secteur de Liège adopté par A.E.R.W. du 26/11/1987, tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 06/02/2003, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- le bien se trouve dans un périmètre d'intérêt paysager en sufimpression du plan de secteur ;
- est situé sur le territoire communal où **le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité** (art. 431 et s. du GRU) est applicable ;
- est situé sur le territoire communal où **le règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique** de constructions dans les zones B, C, et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bmxelles-Sud (art. 442/1 et s. du GRU) est applicable ;
- est situé dans la **zone B, C ou D au plan d'exposition au bruit** de l'aéroport de Liège-Bierset. A ce titre, nous vous invitons à consulter la SOWAER Environnement Liège au 0800/25.747 ;
- est situé dans le périmètre du schéma d'orientation local n°2 bis "dit du Château de Waroux" approuvé par Arrêté Royal du 29 septembre 1978 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;
- fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 ;
- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- est 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 ;
- est situé dans une **Zone de prévention rapprochée** des captages de la C.I.L.E.
- est actuellement raccordable à l'égout selon les normes fixées par le Service Technique Communal ;
- 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 ;

- *est situé dans une région traversée par de nombreuses galeries minières et nous ne sommes pas en mesure de déterminer l'état de celle-ci, veuillez donc prendre vos renseignements auprès du SPW - Département de l'Environnement et de l'Eau – Direction des risques industriels, géologique et miniers - Cellules sous-sol/géologique – Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes; Le bien est situé sur une zone de consultation en liaison avec les gisements et puits de mine;*
- *zones d'assainissement : collectif (RAC). »*

▪ **Engagement du vendeur :**

Le requérant déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT(bis).

Il ajoute que le bien ne recèle, de son propre fait, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

▪ **Cession de permis :**

Le présent acte emporte cession des permis, autorisations et déclarations éventuels relatifs au bien vendu.

▪ **Infractions urbanistiques :**

Le requérant déclare qu'à sa connaissance ; il n'a été réalisé personnellement par le vendeur dans le bien aucun des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1°, 2° ou 7° du CoDT (bis).

Il déclare également qu'à sa connaissance, aucune infraction urbanistique n'a été notifiée ou communiquée et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

▪ **Information générale :**

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT(bis) ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

5. Environnement

▪ **Règlement général sur la protection de l'environnement**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, 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.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT (bis) *à l'exception du bien sis à Ans qui est partiellement repris sur la carte archéologique* ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT(bis) ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

▪ **Zone Seveso**

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans un périmètre "Seveso" ou dans un périmètre susceptible de limiter la délivrance d'autorisation administrative ou de permis d'urbanisme.

6. Etat du sol

État du sol

A. Information disponible

- L'extrait de la Banque de Données de l'Etat de Sols (BDES), daté du 20 février 2025 énonce ce qui suit :
« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :
Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non**
Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**
Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols »*
- Le cédant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la signature du contrat de cession, du contenu de cet extrait.
- Le cessionnaire reconnaît qu'il a été informé de ce contenu préalablement à la signature du contrat de cession.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le notaire instrumentant n'a pas été informé du fait que le propriétaire actuel serait titulaire des obligations reprises au Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

C. Déclaration de destination

L'adjudicataire est présumé affecter le bien à l'usage suivant : **résidentiel**.
La conformité du bien avec cette destination n'est pas un élément essentiel de la présente vente et de l'émission de son enchère par l'adjudicataire.
Dès lors, il n'est pris aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol ; l'adjudicataire reconnaît que son enchère a été émise en considération de cette exonération de responsabilité.
Cette exonération de responsabilité est un élément essentiel de la vente.
En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et le cas échéant d'assainissement.

D. Information circonstanciée

Le notaire instrumentant ne détient pas d'information complémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait.

7. Citerne à mazout – Tank à gaz

L'adjudicataire déclare avoir été informé de la réglementation Wallonne prévoyant des obligations pour le contrôle des réservoirs à mazout d'une contenance de 3.000 litres et plus ou moins s'ils sont placés dans une zone de protection de captage d'eau potable.

À la connaissance du Notaire instrumentant, le bien ne contient pas de réservoir à mazout, ni tank à gaz, visé par la réglementation susvisée.

8. Panneaux publicitaires – panneaux photovoltaïques – panneaux solaires

Le bien vendu ne comporte pas de panneaux publicitaires, photovoltaïques ni solaires.

9. Dossier d'intervention ultérieur

À la connaissance du notaire, le bien n'a pas fait l'objet, depuis le 1er mai 2001, de travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure (dossier technique) devait être rédigé, c'est-à-dire que le bien n'a pas fait l'objet de travaux de construction, de rénovation, de transformation, de finition, d'assainissement, pour lesquels il a été fait appel à au moins un entrepreneur.

L'adjudicataire est averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux de construction, de rénovation, de transformation, de finition, d'assainissement, pour lesquels il a été fait appel à au moins un entrepreneur, à partir du 1er mai 2001 un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière

de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

- les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
- l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
- la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Le notaire indique que le bien sis à St-Nicolas a été rénové récemment tandis que le bien sis à Ans est actuellement en cours de rénovation. Ni le requérant, ni le notaire, ne disposent du dossier d'intervention ultérieur.

10. Installations électriques

Concernant le bien repris sub.1 à Saint-Nicolas :

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes a fait l'objet d'un contrôle aux termes duquel il apparaît que l'installation électrique n'est pas conforme aux dispositions du Règlement en vertu du procès-verbal dressé par Belgotest, en date du 28 mars 2025

Les travaux de mise en conformité de l'installation électrique du bien vendu seront à la charge de l'adjudicataire, le bien étant vendu, comme dit ci-avant, dans son état actuel. L'installation devra faire l'objet d'un nouveau contrôle avant le 28 mars 2026.

Par l'émission de son enchère, l'adjudicataire déclare expressément avoir été mis au courant de l'existence et du contenu de ce procès-verbal par la mise à disposition d'une copie de celui-ci sur le site Biddit. L'installation devra faire l'objet d'un nouveau contrôle dans le délai prévu par ledit rapport électrique.

Concernant le bien repris sub.2 à Ans :

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes a fait l'objet d'un contrôle aux termes duquel il apparaît que l'installation électrique n'est pas conforme aux dispositions du Règlement en vertu du procès-verbal dressé par Certigreen, en date du 15 avril 2022.

Les travaux de mise en conformité de l'installation électrique du bien vendu seront à la charge de l'adjudicataire, le bien étant vendu, comme dit ci-avant, dans son état actuel. L'installation devra faire l'objet d'un nouveau contrôle dans les dix-huit mois de la signature des présentes.

Par l'émission de son enchère, l'adjudicataire déclare expressément avoir été mis au courant de l'existence et du contenu de ce procès-verbal par la mise à disposition d'une copie de celui-ci sur le site Biddit.

11. Certificat de performance énergétique

Concernant le bien repris sub. 1 sis à Saint-Nicolas :

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Madame VAN BELLE Sophie en date du 4 août 2015 mentionnant le code unique 20150804009736 et l'indice G.

Le notaire soussigné tient l'original de ce certificat à disposition de l'adjudicataire.

Par l'émission de son enchère, l'adjudicataire déclare expressément avoir été mis au courant de l'existence et du contenu de ce procès-verbal par la mise à disposition d'une copie de celui-ci sur le site Biddit. L'original de ce PEB est une version dématérialisée dès lors que la signature du certificateur est une signature électronique.

Concernant le bien repris sub.2 sis à Ans :

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Madame Valentine STIFKENS daté du 30 janvier 2020 mentionnant le code unique 20200130014750 (consommation totale d'énergie primaire

104132 kWh/an et consommation spécifique d'énergie primaire 442 kWh/m² - Indice F). Les parties déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

Par l'émission de son enchère, l'adjudicataire déclare expressément avoir été mis au courant de l'existence et du contenu de ce procès-verbal par la mise à disposition d'une copie de celui-ci sur le site Biddit.

12. Zones inondables par débordement de cours d'eau

Le bien sis à St-Nicolas **est repris** comme étant dans un axe de ruissellement par débordement et par ruissellement selon la cartographie de la Région Wallonne (www.geoportail.be).

Le bien sis à Alleur **n'est pas repris** comme étant dans un axe de ruissellement par débordement et par ruissellement selon la cartographie de la Région Wallonne (www.geoportail.be).

Au vu du piratage informatique du site du SPW, le notaire soussigné est dans l'incapacité de vérifier les informations reprises ci-dessous à la date de signature des présentes. L'adjudicataire est invité à vérifier sur le geoportail de la Wallonie avant d'émettre son enchère.

Situation hypothécaire

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

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.

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.

Condition suspensive d'obtention d'un financement

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

Intérêt de retard

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 est fixé sur base du taux d'intérêt légal en matière civile majoré de trois pour cent (3%).

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, 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 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, comparaître 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 (5.000,00 €).

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent

le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, 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 (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. Le plus offrant 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 prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- 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).

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.

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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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 à la masse.

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.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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 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.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres

inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

Le requérant, ci-après désigné par les termes « le mandant », constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément : tous collaborateurs du notaire soussigné.

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.
- Signer l'acte de procès-verbal d'adjudication à intervenir ainsi que l'acte de quittance – mainlevée.
- 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 adjugé, 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 marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé à un prix minimum convenu 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 adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises au registre national, ainsi que la dénomination, la forme, le siège social, la date de constitution et les personnes qualifiées à représenter la partie personne morale, au vu des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

Le requérant confirme l'exactitude de ces données.

DROIT D'ECRITURE

Droit de cinquante euros (50 €) payé, sur déclaration, par le Notaire soussigné.

DONT ACTE

Dressé à Saint-Nicolas (Tilleur), en l'Étude, date que dessus, signé par le notaire soussigné.