

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE SEIZE AVRIL.**

Nous, **Maître Bernard RAXHON**, notaire à la résidence à Verviers (second canton).

A ce commis par (...)

A la requête de :

(...)

Exposons ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

(...)

CAHIER DES CHARGES.

Ensuite de quoi, nous procédons à l'établissement du cahier des charges, clauses et conditions de la vente publique dématérialisée online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales.
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online.
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.

A. Conditions spéciales de vente

1. COORDONNEES DE L'ETUDE

Maître Bernard RAXHON, notaire associé à Verviers, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée "RAXHON & GOBLET- notaires associés", ayant son siège à 4800 Verviers, rue du Palais 108.

Téléphone : 087/22.06.09.

Adresse mail : bernard.raxhon@belnot.be

2. DESCRIPTION DES LOTS

LOT 1

1. Description d'après titre de propriété et d'après l'acte de base modificatif du 21 août 2020 dont question ci-après :

VILLE DE VERVIERS /1 D.C.

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Houget » sis rue Fernand Houget 14, cadastré section A numéro 1451/L/21, pour une superficie de mille six mètres carrés cinquante décimètres carrés (1.006,50 m²), les biens suivants :

Le duplex IV, situé au niveau du troisième étage et quatrième étage, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au troisième étage : un hall, deux chambres, deux dressings, deux débarras, une salle de bains, un escalier menant au quatrième étage

Au quatrième étage : un hall, un séjour avec cuisine, un local technique (chaudière), une toilette, un escalier menant à une mezzanine sous la toiture et au niveau de la mezzanine : une mezzanine donnant sur le séjour

b) En copropriété et indivision forcée

Quatre cent cinquante/dix millièmes (450/10.000èmes)

2. Description d'après matrice cadastrale récente

COMMUNE DE VERVIERS – PREMIERE DIVISION

Un appartement sis rue Fernand Houget 14 (A3.4/DUPLEX_IV/), cadastré

sous le numéro 1451L21P0053 de la section A, APPARTEMENT #, au revenu cadastral de mil cent quarante-six (1.146) euros

LOT 2

1. Description d'après titre de propriété et d'après l'acte de base modificatif du 21 août 2020 dont question ci-après :

VILLE DE VERVIERS /1 D.C.

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Houget » sis rue Fernand Houget 14, cadastré section A numéro 1451/L/21, pour une superficie de mille six mètres carrés cinquante décimètres carrés (1.006,50 m²), les biens suivants :

Le duplex IX, situé au niveau du troisième étage et quatrième étage, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au troisième étage : un hall, deux chambres, deux débarras, une salle de bains, un escalier menant au quatrième étage

Au quatrième étage : un séjour avec cuisine, un bureau, un débarras, un local technique (chaudière), une toilette, un escalier menant à une mezzanine sous la toiture et au niveau de la mezzanine : une mezzanine donnant sur le séjour

b) En copropriété et indivision forcée

Quatre cent septante-sept/dix millièmes (477/10.000èmes)

2. Description d'après matrice cadastrale récente

COMMUNE DE VERVIERS – PREMIERE DIVISION

Un appartement sis rue Fernand Houget 14 (A3.4/DUPLEX_IX/), cadastré sous le numéro 1451L21P0058 de la section A, APPARTEMENT #, au revenu cadastral de mil deux cent vingt-et-un (1.221) euros

LOT 3

1. Description d'après titre de propriété

Dans un ensemble immobilier sis rue Fernand Houget numéro 14, érigé sur le terrain cadastré ou l'ayant été section A partie du numéro 1451/A/20, pour une contenance approximative de huit cent trente-sept mètres carrés, les biens suivants :

L'emplacement de parking extérieur numéro six (6) situé dans la cour commune et comprenant :

En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement-dit

En copropriété et indivision forcée :

Les dix/millièmes (10/1000èmes) des parties communes en ce compris le terrain d'assiette

2. Description d'après matrice cadastrale récente

COMMUNE DE VERVIERS – PREMIERE DIVISION

Un emplacement de parcage rue Fernand Houget 14 (E6), cadastré sous le numéro 1451M21P0017 de la section A, ENTITE PRIV#, au revenu cadastral de douze (12) euros

LOT 4

1. Description d'après titre de propriété

Dans un ensemble immobilier sis rue Fernand Houget numéro 14, érigé sur le terrain cadastré ou l'ayant été section A partie du numéro 1451/A/20, pour une contenance approximative de huit cent trente-sept mètres carrés, les biens suivants :

L'emplacement de parking extérieur numéro huit (8) situé dans la cour commune et comprenant :

En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement-dit

En copropriété et indivision forcée :

Les dix/millièmes (10/1000èmes) des parties communes en ce compris le terrain d'assiette

2. Description d'après matrice cadastrale récente

COMMUNE DE VERVIERS – PREMIERE DIVISION

Un emplacement de parcage rue Fernand Houget 14 (E8), cadastré sous le numéro 1451M21P0018 de la section A, ENTITE PRIV#, au revenu cadastral de douze (12) euros

LOT 5

1. Description d'après titre de propriété

Dans un ensemble immobilier sis rue Fernand Houget numéro 14, érigé sur le terrain cadastré ou l'ayant été section A partie du numéro 1451/A/20, pour une contenance approximative de huit cent trente-sept mètres carrés, les biens suivants :

L'emplacement de parking extérieur numéro neuf (9) situé dans la cour commune et comprenant :

En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement-dit

En copropriété et indivision forcée :

Les dix/millièmes (10/1000èmes) des parties communes en ce compris le terrain d'assiette

2. Description d'après matrice cadastrale récente

COMMUNE DE VERVIERS – PREMIERE DIVISION

Un emplacement de parcage rue Fernand Houget 14 (E9), cadastré sous le numéro 1451M21P0019 de la section A, ENTITE PRIV#, au revenu cadastral de douze (12) euros

REMARQUE

Il est à noter que les duplex sont situés rue Fernand Houget 14 selon matrice cadastrale et rue Fernand Houget 12 selon nouvelle numérotation et selon le plan cadastral.

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.

3. ORIGINE DE PROPRIETE

(...)

4. ORGANISATION DE LA VENTE

1) Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

- pour le LOT 1 (duplex IV) : cent cinq mille euros (105.000 EUR)

- pour le LOT 2 (duplex IX) : quatre-vingt mille euros (80.000 EUR)

- pour le LOT 3 (emplacement E6) : quatre mille euros (4.000 EUR)
- pour le LOT 4 (emplacement E8) : quatre mille euros (4.000 EUR)
- pour le LOT 5 (emplacement E9) : quatre mille euros (4.000 EUR)

2) Enchère minimum

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

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

3) Absence de condition suspensive de crédit

L'adjudication n'aura pas lieu sous condition de l'obtention d'un crédit par l'adjudicataire.

Ce dernier étant informé de la nécessité de s'assurer, pour le cas où son enchère serait retenue pour prix d'adjudication, de pouvoir disposer des fonds nécessaires au paiement dudit prix d'adjudication mais également aux frais y relatifs et notamment ceux repris à l'article 25 du présent cahier des charges

4) Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi onze juin deux mille vingt-cinq à :**

- pour le LOT 1 (duplex IV) : 10h00
- pour le LOT 2 (duplex IX) : 11h00
- pour le LOT 3 (emplacement E6) : 12h00
- pour le LOT 4 (emplacement E8) : 14h00
- pour le LOT 5 (emplacement E9) : 15h00

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi dix-neuf juin deux mille vingt-cinq à :**

- pour le LOT 1 (duplex IV) : 10h00
- pour le LOT 2 (duplex IX) : 11h00
- pour le LOT 3 (emplacement E6) : 12h00
- pour le LOT 4 (emplacement E8) : 14h00
- pour le LOT 5 (emplacement E9) : 15h00

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 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 vingt-trois juin deux mille vingt-cinq à**

- pour le LOT 1 (duplex IV) : 11h00
- pour le LOT 2 (duplex IX) : 14h00
- pour le LOT 3 (emplacement E6) : 15h00
- pour le LOT 4 (emplacement E8) : 16h00
- pour le LOT 5 (emplacement E9) : 17h00

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous avec l'étude du notaire.

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

6) Séance d'information

Une séance d'information ouverte à tous les amateurs, aura lieu en l'étude du notaire soussigné, rue du Palais 108 à 4800 Verviers, **le mercredi vingt-huit mai deux mille vingt-cinq à 14h00.**

Publicité

La publicité préalable à la vente sera réalisée notamment par inscription sur les sites internet www.biddit.be et www.immoweb.be

Il est précisé que tous renseignements complémentaires ou toutes indications apportées par la publicité ne sont donnés qu'à titre indicatif, sans ouvrir aucun recours à l'adjudicataire.

5. CONDITIONS DE VENTE CONCERNANT LES BIENS PREDECRIITS

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

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

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.

Selon les informations dont nous disposons, la situation d'occupation des biens est la suivante :

- pour le LOT 1 (duplex IV) : : loué en vertu d'un bail de résidence principale pour un loyer mensuel de 700 euros (charges comprises de 50 euros)
- pour le LOT 2 (duplex IX) : loué en vertu d'un bail de résidence principale pour un loyer mensuel de 900 euros (charges comprises de 50 euros)
- pour le LOT 3 (emplacement E6) : loué au locataire du duplex IX
- pour le LOT 4 (emplacement E8) : loué au locataire du duplex IV
- pour le LOT 5 (emplacement E9) : loué au locataire du duplex IV

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, continues et discontinues 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.

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

CONDITIONS SPECIALES – TITRE ANTERIEUR.

L'acte prérappelé du ministère du Notaire Marc WAUTHIER, de Liège, à l'intervention du notaire Bernard RAXHON, de Verviers, le trente novembre deux mille neuf, relate les conditions spéciales suivantes, ci-textuellement reproduites :

« *CONDITIONS SPECIALES.-*

A/ Dans l'acte de vente reçu par les Notaires Michel HUBIN à Liège et Bernard RAXHON à Verviers en date du treize juillet deux mille sept, transcrit au bureau des hypothèques à Verviers, le quatorze août suivant, dépôt 6477, dont question dans le corps de l'origine de propriété, il est en outre stipulé ce qui suit, ici textuellement reproduit :

« L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance qu'à l'heure actuelle les lofts sont utilisés à usage d'atelier et non à usage d'habitation.

Vu les difficultés urbanistiques rencontrées, la destination des biens n'est pas garantie par le vendeur, ce que reconnaît et accepte l'acquéreur.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance du fait que lesdits biens ont fait l'objet d'une infraction urbanistique

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie du procès-verbal de contrôle des critères minimaux de salubrité de l'immeuble du service régional d'incendie de la Ville de Verviers du six juin deux mil deux, sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de la situation urbanistique desdits biens et notamment des infractions y relatives et décharge le vendeur de toute responsabilité à cet égard.

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant des stipulations ci-dessus reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application.

Ils s'obligent et obligent leurs héritiers, successeurs et ayants droit ou locataires à respecter toutes les clauses et servitudes y stipulées.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres devront contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de ces actes et qu'il s'oblige à les respecter.

B/ Il est encore convenu ce qui suit : les acquéreurs ont le projet de faire rénover le bâtiment dans lequel se trouvent les biens vendus aux présentes, et notamment les parties communes. Sous réserve de l'obtention des autorisations éventuellement requises, les vendeurs marquent leur accord sur la réalisation de ces travaux mais les acquéreurs s'engagent à les prendre à leur seule charge, à l'entière décharge des vendeurs, y compris la part que ces derniers auraient dû supporter, en fonction des lots dont ils restent propriétaires.

Cette clause vise l'ensemble des frais de rénovation ou de réhabilitation du bâtiment, tels que, sans que la présente énumération soit limitative, travaux à la toiture, aux escaliers, aux communs. »

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

Les clauses spéciales en question sont ici reproduites pour l'information de l'adjudicataire et pour le subroger dans tous les droits et obligations qui peuvent encore en résulter sans qu'aucun terme du présent acte puisse rendre vigueur à tous droits et obligations qui se seraient éteints depuis par prescription ou autrement.

Acte de base et règlement de copropriété

- Les duplex vendus se trouvent dans une résidence qui a fait l'objet d'un acte reçu par le notaire Gérard HUBIN, de Liège, le 21 août 1998 (répertoire 18716), transcrit au bureau des Hypothèques de Verviers, le dix septembre mil neuf cent nonante-huit sous le numéro 39-72-09266-00007, modifié par un acte de base modificatif reçu par le notaire Marc WAUTHIER, de Liège à l'intervention du notaire Jean-Luc ANGENOT, de Welkenraedt, le 21 août 2020, transcrit au bureau Sécurité Juridique de Verviers, le sept septembre deux mille vingt sous le numéro 39T0709202006467
- Les emplacements de parking sont quant à eux régis par un règlement de copropriété reçu par le notaire Gérard HUBIN, de Liège, le 21 août 1998 (répertoire 18717), transcrit au bureau des Hypothèques de Verviers, le dix

septembre suivant sous le numéro 39-72-9266-8. Ce règlement de copropriété est toujours d'application

L'acte de base, l'acte de base modificatif, et les règlements de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu.

Le notaire instrumentant déclare, à sa connaissance, qu'en dehors de ces actes notariés, il n'a pas connaissance de décision de l'assemblée générale ou de décision judiciaire dérogeant aux actes repris ci-dessus et non valablement publiés.

L'adjudicataire se déclare parfaitement informé pour avoir pu prendre connaissance et copie des actes précités et de leurs annexes.

Subrogation

L'adjudicataire est subrogé, ce qu'il accepte dans tous les droits et obligations qui résultent de ces actes de base, acte de base modificatif, règlements de copropriété, règlement d'ordre intérieur et de leurs annexes.

Il s'oblige au respect de toutes leurs stipulations comme au respect de toutes décisions prises ou à prendre par l'assemblée générale des copropriétaires. Il s'oblige enfin à les imposer à ses ayants cause et ayants droit à tout titre.

Dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, il doit être indiqué expressément que les nouveaux intéressés connaissent les dispositions des actes de base et des règlements de copropriété, et qu'ils s'obligent à les respecter ainsi que les règlements pris ou à prendre par l'assemblée générale.

Concernant les emplacements de parcage qui sont régis par le règlement de copropriété reçu par le notaire Gérard HUBIN, de Liège, le 21 août 1998, il n'existe pas à notre connaissance de syndic et aucune assemblée générale récente.

ARTICLE 3.94 DU CODE CIVIL.

Par lettre du cinq février deux mille vingt-cinq, le notaire soussigné a écrit au syndic de la Résidence, en lui demandant les différentes informations prévues par l'article cinq cent septante-sept, onze, du Code Civil.

Le syndic a répondu par courrier du vingt-sept février deux mille vingt-cinq en précisant que les emplacements de parking extérieur ne font pas partie de la copropriété et qu'il ne pouvait dès lors pas fournir des renseignements concernant ces lots.

Ledit courrier stipule ce qui suit :

« J'accuse réception de votre courriel du 5 février 2025.

Pourriez-vous nous donner l'identité et le domicile de l'acquéreur.

Pourriez-vous nous indiquer la date de l'acte

En vertu de l'art 3.94 du Code Civil, le vous prie de trouver, ci-après, réponse à diverses questions :

A. Informations qui auraient dû être données avant signature du compromis de vente :

A.1.- Montants du Fonds de Roulement et du Fonds de Réserve (art 3.94§1, 1°)

La quote-part du fonds de roulement sera versée par l'acquéreur à la copropriété sur instruction que nous lui transmettrons après l'acte

Le fonds de roulement est de 3.000,00 Euros et que ladite est de 3.000,00 €

345/10.000èmes soit 103,50 euros pour le DUPLEX II, ladite quote-part est de 3.000 €

389/10.000èmes soit 116,70 euros pour le DUPLEX III, ladite quote-part de de 3.000 €

450/10.000èmes soit 135,00 euros pour le DUPLEX IV, ladite quote-part est de 3.000 €

477/10.000èmes soit 143,10 euros pour le DUPLEX IX à ce jour

La quote-part du fonds de réserve est abandonnée par le vendeur au profit de l'acquéreur, sans intervention de sa part.

Les appels de fonds de réserve seront à charge de l'acquéreur à dater de l'acte authentique.

A titre indicatif, le Fonds de réserve 2^e + 3^e+4^e (5.100Q) relatif au bien vendu est de : 712,55 euros. Ladite quote-part est de 712,55 € x 345/5.100èmes, soit 48,20€ à ce jour pour le DUPLEX II. Ladite quote-part est de 712,55 € x 389/5.100èmes soit 54,35 euros à ce jour pour le DUPLEX III. Ladite quote-part est de 712,55€ x 450/5.100èmes soit 62,87 euros à ce jour pour le DUPLEX IV. Ladite quote-part est de 712,55€ x 477/5.100èmes soit 66,64 euros à ce jour pour le DUPLEX IX

A.2. Montant des arriérés éventuels du vendeur (art 3.94§1^{er}, 2°)

Le copropriétaire vendeur est redevable de la somme de 15.850,51€ à la copropriété en date du 27/02/2025

Cette somme de 15.850,51 € comprend un solde de 8.780,33€ du décompte de charges 2023-2024, le fonds de roulement de 1.003,24€ pour la période du 01/07/24-30/09/24, l'appel de fonds pour la mise en conformité pompier de 2.841,61€, le fonds de roulement de 1.003,24€ pour la période du 01/10/24-31/12/24, le fonds de réserve 2024-2025 de 162,78€, le fonds de roulement de 1.170,04€ pour la période du 01/01/2025-31/03/2025, l'indemnité de procédure judiciaire de 500,00€, 50,00€ de frais de rappels, 9,27€ de frais de poste pour recommandé, les 110,00€ d'honoraires des renseignements notariés du 01/07/2024, les 110,00€ d'honoraires des renseignements notariés du 25/10/2024 ainsi que les 110,00€ d'honoraires pour les présents renseignements notariés.

Un décompte de charges couvrant la période du 01/07/2024 jusqu'à la date de l'acte doit encore être établi après la fin de l'exercice 2024-2025 (fin le 30/06/2025)

A.3. Situation des appels de Fonds de Réserve (art. 3.94§1^{er}, 3°)

Les appels de Fonds de Réserve programmés par la dernière assemblée des copropriétaires sont mentionnés dans ce procès-verbal

Un appel de fonds de réserve pour l'exercice 2024-2025 a eu lieu en novembre 2024

A.4- Procédures judiciaires en cours (art 3.94§1^{er} 4°) :

Il y a eu un jugement qui condamne SOC INVEST au paiement d'arriérés de charges

A.5.- Procès-verbaux d'assemblées + comptes de copropriété (art 3.94§1^{er} 5°)

Procès-verbaux des assemblées des trois dernières années :

Vous trouverez ci-joint la copie des procès-verbaux d'assemblées des trois dernières années soit les procès-verbaux suivants :

Procès-verbaux des assemblées des 05/11/2024, 03/10/2024, 19/07/2024, 05/10/2023, 13/10/2022

Décomptes de charges des deux dernières années :

Vous trouverez ci-joint les copies des décomptes de copropriété suivants :

Décomptes annuels : décomptes des arrêtés au 30/06/2024, 30/06/2023 comprenant : explications des dépenses, bilan comptable, décompte individuel du lot vendu + décompte de chauffage et/ou eaux éventuel

Les décomptes au 30/06/2024 ont été approuvés par l'AG du 05/11/2024

A.6- Dernier bilan approuvé par l'assemblée (art. 3.94§1^{er}, 6°)

ci-joint copie du dernier bilan comptable de la copropriété en date du 30/06/2024

Le bilan au 30/06/2024 a été approuvé par l'assemblée du 05/11/2024.

B.- Informations à donner au Notaire entre signature du compromis et l'acte

B.1 – Dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées à l'assemblée et payables avant la date de l'acte

La prochaine AG se tiendra la 1^{er} quinzaine d'octobre 2025

Les dépenses précitées sont précisées dans le procès-verbal de l'assemblée

B.2.- Appels de fonds décidés à l'assemblée et payables avant la date de l'acte

Les appels de fonds précités sont précisés dans le procès-verbal de l'assemblée

Les provisions de charges trimestrielles sont de 253,86€ pour le DUPLEX II, de 278,07€ pour le DUPLEX III, de 311,63€ pour le DUPLEX IV, de 326,48€ pour le DUPLEX IX

Le prochain appel de provisions de charges aura lieu début avril 2025.

B.3.- Frais liés à l'acquisition de parties communes décidés à l'assemblée et payables avant la date de l'acte

Il n'y a pas eu d'acquisition décidée en assemblée

B.4. – Dettes certaines dues par la copropriété suite à des litiges judiciaires et payables avant la date de l'acte

Il n'y a pas de jugement intervenu depuis la dernière assemblée

C – Prêt consenti au profit de la copropriété

Il n'y a pas de prêt consenti à la copropriété

D. Date de la prochaine assemblée

La prochaine AG se tiendra la 1^{ère} quinzaine d'octobre 2025

E- Dossier d'intervention ultérieure

Il y a un dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété disponible dans les bureaux du syndic

F. Citerne à Mazout

La copropriété ne dispose pas d'une citerne à mazout. »

L'acquéreur sera informé du contenu de ladite réponse et des annexes, lesquelles seront publiées online en même temps que le présent cahier des charges.

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

Conformément à l'article 3.94 §2 du Code civil, et sans préjudice à ce qui précède, l'acquéreur supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidées par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

S'il existe un fonds de réserve, constitué en vue de dépenses extraordinaires, la quote-part du vendeur dans ce fonds restera légalement la propriété de l'association des copropriétaires.

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 du Code civil.

Dispositions administratives

I. PREAMBULE

1/ Notion.

L'attention des amateurs et de l'adjudicataire a été attirée sur le fait que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB ...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont notamment :

- 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 onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E. » ;
- le Décret du vingt-huit novembre deux mille treize relatif à la performance énergétique des bâtiments.

2/ Voie d'accès à l'information :

Généralités.

- Le rédacteur des présentes rappelle que :
 - ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le propriétaire ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoie également les articles 97 du D.P.E.) ;
 - dans l'attente de la mise en œuvre des articles D.IV.99, § 2, ainsi que D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le certificat d'urbanisme n° 1 (articles D.IV.1, D.IV.30, D.IV.52 et D.IV.97) offre à l'adjudicataire la possibilité de disposer dans un délai de trente jours à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune d'une information relative au statut urbanistique du bien ;
 - il est encore loisible au propriétaire de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental au sens large de celui-ci ;
 - enfin, l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratif de l'immeuble (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme ...).

3/ Contrôle subsidiaire du notaire :

- Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :
 - son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du propriétaire ;
 - elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
 - elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/architecte, géomètre-expert...).

II. INFORMATIONS SPECIALISEES : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100) – performance énergétique.

A/ Information circonstanciée

1. Aménagement du territoire et urbanisme – Etablissement classé – Règles et permis

Il découle des lettres de renseignements urbanistiques de la Ville de Verviers du vingt-cinq mars deux mille vingt-cinq, les informations suivantes :

a) Normes

- les prescriptions du plan de secteur : **zone d'habitat.**

b) Autorisations en vigueur :

- sauf ce qui est dit ci-après, le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur ;

- indépendamment des établissements qui concerneraient la copropriété elle-même, le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle ...);

c) Documents d'information :

c.1. Le notaire a interrogé l'administration communale concernée afin d'obtenir tous renseignements urbanistiques utiles.

Il en résulte que ladite administration lui a délivré les renseignements urbanistiques par courrier daté du vingt-cinq mars deux mille vingt-cinq, lesquels stipulent ce qui suit :

Situation juridique du bien :

Le bien en cause :

* sont situés **en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen** adopté par Arrêté royal du 23/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

* ne sont pas situés dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (SOL), anciennement Plan Communal d'Aménagement (PCA) dûment approuvé ;

* ne sont pas situés dans le périmètre d'un permis d'urbanisation (ou anciennement « lotissement » car tous les permis de lotir sont devenus des permis d'urbanisation) dûment autorisé ;

* sont situés **en zone de 1ère couronne et en zone de quartiers centraux** dans le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) entré en vigueur en date du 26 février 2011 .

* est situé **à proximité de l'alignement A45 approuvé le 05/01/1863**, le 06/01/1902 par Arrêté Royal (boulevard des Gérardchamps) - (pour le bien cadastré n° 1451 L 21) ;

* est **frappé de l'alignement A45 approuvé le 05/01/1863, le 06/01/1902** par Arrêté Royal (boulevard des Gérardchamps) (pour le bien cadastré n° 1451 M 21) ;

* sont situés **en zone d'assainissement collectif** au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 (M.B. 02/12/2005), **avec égouttage existant en voirie** ;

* sont situés **en zone d'initiatives privilégiées de type 2 et 3 « Hodimont-Gérardchamps »** (Arrêté du Gouvernement wallon du 07/07/1994 — entré en vigueur le 01/07/1994) ;

* sont situés **à proximité d'un cours d'eau non navigable de 1ère catégorie** ;

* sont situés **à proximité d'une autoroute : la zone non aedificandi parallèle à l'autoroute est de 30 mètres par rapport au domaine du SPW-Routes**, c'est-à-dire par rapport à la limite cadastrale. Une dérogation à 10 mètres peut s'obtenir en fonction de plusieurs paramètres, propres au site et propres au projet ;

* est situé **dans le périmètre reprenant les zones inondées lors des intempéries de juillet 2021** (bassin versant Vesdre);

* sont situés dans le périmètre de l'étude menée dans le cadre des programmes de (re)développement durable des quartiers ;
* sont situés dans une zone où il y a une existence avérée de sites archéologiques au niveau du zonage archéologique — article D.IV.97 — 6^o/e du CoDT ;

* sont suffisamment équipés au sens de l'article D.IV.55 1^o du CoDT.

L'information quant à l'éventuelle présence d'une voirie anciennement dénommée «chemin vicinal» est à solliciter auprès du service technique Provincial (Rue Ernest Solvay 1 1, 4000 LIEGE).

Le bien est concerné en tout ou en partie par :

- le schéma de développement du territoire (anciennement schéma de développement de l'espace régional) ,
- le guide régional d'urbanisme.

Permis et actes relatifs au bien :

Le bien en cause :

* a fait l'objet de permis de bâtir ou d'urbanisme délivré(s) après le 1^{er} janvier 1988 : 2010A0088 — Transformation d'un bâtiment industriel en appartements (étages 3 et 4 uniquement) — Permis délivré par notre Collège communal en sa séance du 29/10/2010 Prorogation du permis le 12/10/2012 ;

2013A0176 — Transformation et extension d'un immeuble d'habitation et création d'un appartement PMR indépendant — Permis délivré par notre Collège communal en sa séance du 13/01/2015 ;

2014D0177 — Transformation de bureaux et salle d'exposition en logement — Permis délivré par notre Collège communal en sa séance du 22/01/2016 ;

2017A0076 - Modification du permis délivré le 29/10/2010 (dossier 201 OA0088) - modification des barbacanes et aménagements intérieurs — Permis délivré par le Collège en sa séance du 21/09/2018.

* n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme N^o I/N^o 2 datant de moins de deux ans.

* n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1988.

En outre nous vous informons que le bien fait l'objet de dossier(s) de commission sanitaire (202100013). Pour toute information y relative, nous vous conseillons de prendre contact avec le service du Logement (087/327.583-584).

Nous attirons votre attention sur le fait qu'une nouvelle numérotation a été attribuée aux biens concernés par ladite demande de renseignements urbanistiques. En effet, le bâtiment sis rue Fernand Houget, n^o 14 est devenu le n^o 12 A.

Pour toute information y relative, nous vous conseillons également de prendre contact avec le service du Logement (087/327.583-584).

Ci-après, vous trouverez la nouvelle renumérotation.

Rue Fernand Houget 12-12A

Un commerce en duplex aux rez-de-chaussée et 1er étage

Un logement studio au 2^{ème} étage arrière gauche (25)

Un logement au 2^{ème} étage arrière droit (24 - 3ch)

Un logement au 2^{ème} étage centre droit (23 - 1ch)

Un logement au 2^{ème} étage avant droit (22 - 3ch)

Rue Fernand Houget 12

Rue Fernand Houget 12A/201

Rue Fernand Houget 12A/202

Rue Fernand Houget 12A/203

Rue Fernand Houget 12A/204

<i>Un logement studio au 2^{ème} étage avant gauche (21)</i>	<i>Rue Fernand Houget 12A/205</i>
<i>Un logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages avant gauche (1-2ch)</i>	<i>Rue Fernand Houget 12A/406</i>
<i>Un logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages centre gauche (9-2ch)</i>	<i>Rue Fernand Houget 12A/407</i>
<i>Un logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages arrière gauche (8-2ch)</i>	<i>Rue Fernand Houget 12A/408</i>
<i>Un logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages centre arrière gauche (7-2ch)</i>	<i>Rue Fernand Houget 12A/409</i>
<i>Un logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages centre arrière droit (6-2ch)</i>	<i>Rue Fernand Houget 12A/410</i>
<i>Un logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages arrière droit (5-2ch)</i>	<i>Rue Fernand Houget 12A/411</i>
<i>Un logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages centre droit (4 - 2ch)</i>	<i>Rue Fernand Houget 12A/412</i>
<i>Un logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages avant droit (3 - 3ch)</i>	<i>Rue Fernand Houget 12A/413</i>
<i>Un logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages centre avant droit (2-1ch)</i>	<i>Rue Fernand Houget 12A/414</i>

Rue Fernand Houget 14 :

Un logement duplex aux rez-de-chaussée et au 1er étage (2 ch) Rue Fernand Houget, 14

Pour rappel, nous vous signalons que toute création de logement nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

D'autres données envisagées à l'article D.IV.97 du CODT, non mentionnées dans la présente réponse, ont fait l'objet d'une vérification par nos services. Il convient de considérer que le bien n'est pas concerné par celles-ci.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Verviers dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe ou dont il n'est pas fait explicitement mention dans la demande de renseignements (ex : conformité du nombre de logements).

Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article R.IV.105-1⁰ du code précité et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés dont vous trouverez la liste en annexe.

Le présent avis ne préjuge en rien des décisions de l'Administration communale à l'égard d'actes ou de travaux devant faire l'objet d'un permis d'urbanisme. »

c.2 Il résulte d'un mail adressé au notaire Bernard RAXHON par la Ville de Verviers, service Logement en date du vingt-quatre avril deux mille vingt-quatre, ce qui suit :

« En complément aux renseignements urbanistiques transmis par le Service de l'Urbanisme, nous vous informons qu'un dossier de commission salubrité-sécurité-santé (2021o0013) est ouvert pour l'immeuble repris sous rubrique.

Une visite de nos enquêteurs a été réalisée le 25/09/2023 et un rapport reprenant les manquements constatés a été envoyé en date du 18/12/2023. Un délai de 9 mois est accordé.

Après le transfert de propriété, pourriez-vous nous communiquer la date de signature des actes ainsi que les coordonnées de l'acquéreur afin que nous puissions assurer le suivi de nos dossiers ? »

c.3. Il résulte d'un mail adressé au notaire Bernard RAXHON par la Ville de Verviers, service Logement, en date du dix-neuf mars deux mille vingt-cinq, ce qui suit :

« En complément aux renseignements urbanistiques transmis par le Service de l'Urbanisme, nous vous informons qu'un dossier de commission salubrité-

sécurité-santé (2021o0013) est ouvert pour le bien repris sous rubrique. Une audition s'est tenue en nos bureaux en date du 27/11/2024 et un délai est accordé jusqu'au 31/03/2025.

Après le transfert de propriété, pourriez-vous nous communiquer la date de signature des actes ainsi que les coordonnées de l'acquéreur afin que nous puissions assurer le suivi de nos dossiers ? »

Une copie du rapport de la commission salubrité/sécurité/santé restera annexé au présent acte

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel :

A notre connaissance, le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3. Protection du patrimoine – Monuments et site :

A notre connaissance, et sauf ce qui est le cas échéant dit ci-avant, le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ...).

Le bien est toutefois situé dans une zone où il y a une existence avérée de sites archéologiques au niveau du zonage archéologique.

4. Zones à risque :

A notre connaissance, le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

Le bien se trouve à proximité d'une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un **risque élevé d'inondation** par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

L'adjudicataire est informé du fait que cette situation peut entraîner des restrictions, des exigences ou le respect de conditions particulières lors de la réalisation d'actes et travaux. Cette situation peut aboutir à un refus de permis. Ces conditions ou refus relèvent du pouvoir d'appréciation de l'administration compétente et dépendent des spécificités propres du projet envisagé.

A notre connaissance, le bien n'a pas été inondé précédemment.

Le bien est situé dans le périmètre reprenant les zones inondées lors des intempéries de juillet 2021 (bassin versant Vesdre)

L'adjudicataire a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

5. Etat du sol – information – garantie :

L'attention des amateurs a été attirée sur les dispositions du décret régional wallon du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols complété par

l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 6 décembre 2018.

Conformément à l'article trente-et-un et dix-sept dudit décret :

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du vingt-trois janvier deux mille vingt-cinq (soit moins d'un an à dater des présentes) énonce ce qui suit :

« **SITUATION DANS LA BDES**

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.

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

Néant

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

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (art 12§4)

Néant »

L'acquéreur sera informé du contenu dudit extrait conforme, lequel sera publié online en même temps que le présent cahier des charges.

6. Patrimoine naturel :

A notre connaissance, le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

7. Performance énergétique :

Deux certificats de performance énergétique des bâtiments portant les numéros de certificat 20161215006741, 20161215007630 et se rapportant aux biens, objet de la présente vente, ont été établis par l'expert énergétique FERRARI Marc, de Liège, en date du quinze décembre deux mille seize

Le lot 1 (duplex IV) est classé en catégorie B (91 kwh/m².an)

Le lot 2 (duplex IX) est classé en catégorie B (91 kwh/m².an)

Lesdits certificats seront publiés online en même temps que le présent cahier des charges et remis à l'adjudicataire à la signature de l'acte d'adjudication.

B/ Données techniques - Equipements

Les biens objets des présentes 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.

CERTIBEAU

A notre connaissance :

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

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

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE.

L'attention des amateurs et de l'adjudicataire a été attirée sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un, et notamment sur l'article quarante-huit dudit arrêté imposant notamment la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour tout travaux exécutés depuis le premier mai deux mille un par un ou plusieurs entrepreneurs afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs.

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur le fait qu'il devra établir lui-même un dossier d'intervention ultérieure en cas d'exécution de travaux visés par ledit Arrêté royal pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

INSTALLATION ELECTRIQUE.

L'attention des amateurs et de l'adjudicataire a été attirée sur les dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, et notamment sur l'article deux cent septante-six bis dudit Règlement qui impose lors de toute vente d'une unité d'habitation :

- de faire exécuter une visite de contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé,
- de faire mention dans l'acte authentique de vente de la date du procès-verbal de contrôle et du fait que ce procès-verbal a été remis au nouveau propriétaire,
- de faire mention dans l'acte authentique de vente de la double obligation du nouveau propriétaire si l'installation électrique n'est pas conforme, savoir :
 - a) faire réaliser les travaux nécessaires pour la mise en conformité et la rénovation de l'installation électrique au regard des normes en vigueur ;
 - b) faire réaliser une nouvelle visite de contrôle par le même organisme ou un autre organisme agréé afin de faire constater que les manquements n'existent plus et que l'installation électrique est conforme, et ce dans un délai de dix-huit mois à compter de l'adjudication définitive.

Les biens vendus ont fait l'objet de deux procès-verbaux de contrôle en date du six juillet deux mille dix-neuf par l'Asbl Electro-Test

L'installation électrique du lot 1 (duplex IV) est conforme.

L'installation électrique du lot 2 (duplex IX) est conforme.

Lesdits procès-verbaux seront remis aux adjudicataires des lots respectifs à la signature de l'acte d'adjudication.

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur le fait qu'il devra faire réaliser une nouvelle visite de contrôle par le même organisme ou un autre organisme agréé avant le six juillet deux mille quarante-quatre.

CITERNES A MAZOUT

L'adjudicataire déclare avoir été informé de la réglementation en vigueur applicable aux citernes à mazout de 3.000 litres ou plus, prévoyant notamment

l'installation d'un système anti-débordement et, pour les citernes souterraines, l'obligation d'effectuer un test d'étanchéité.

A notre connaissance, il n'y a pas de citerne à mazout dans les biens vendus.

Situation hypothécaire

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

Transfert des risques – Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...), il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait 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 € 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 pour-cent (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.

Mandat

Article 17bis

L'adjudicataire donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient sur les biens saisis

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, fixée 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 C.civ.).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.

Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

Article 25.

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

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 pourcent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix

d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) ;

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) ;

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'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° du code de droits d'enregistrement ou l'article 2.9.6.0.1 alinéa 1^{er} 2° VCF, pour 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 définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est

soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par notaire instrumentant.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Verviers à la date précitée, et après lecture intégrale et commentée faite, Nous, notaire, avons signé.