

23 mai 2025
CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES
POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE
(Jemeppe-sur-Meuse, rue Toute-Voie, 12)

2025/0293

Enregistrement : 50,00 €
1 annexe(s) : /
Notification OFW

CONDITIONS
VENTE BIDDIT

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ
Le vingt-trois mai.

23 MAI 2025

Nous, **Paul-Xavier NOLLET**, notaire à Seraing.

FEUILLE N° 1

EXPOSONS PREALABLEMENT

2. Que le 20 octobre 2023, ledit commandement a été suivi d'un procès-verbal de saisie-exécution immobilière dressé par exploit de l'huissier TILKIN, à Liège, transcrit le **25 octobre 2023** sous la référence 37-T-25/10/2023-08935 de la société anonyme « BEOBANK ».

Que bien que la requérante ait qualité de créancier hypothécaire premier en rang, comme repris ci-après, un délai avait été consenti à la curatelle afin qu'il offre le bien immobilier à la vente (de gré à gré). Que des insertions publicitaires ont été faites par la curatelle, sans succès et ce nonobstant le délai consenti à la curatelle pour ce faire (plus d'un an).

Qu'à défaut de perspective de vente de gré à gré, la requérante a sollicité la désignation d'un notaire sur pied de l'article 1580 du Code Judiciaire (article XX.193 du Code de droit économique) afin qu'il soit procédé à l'adjudication des droits réels immobiliers saisis à sa requête.

4. Que sur requête du créancier saisissant hypothécaire en premier rang, la SA BEOBANK, Madame le juge des saisies près le tribunal de première instance de Liège, a commis le notaire soussigné pour procéder à l'adjudication des biens saisis et aux opérations d'ordre dans les formes et délais impartis par le Code judiciaire et ce, par ordonnance du **29 janvier 2025**.

Que cette ordonnance dont une expédition conforme demeurera ci-annexée, a été signifiée à Maître Jean-Luc PAQUOT, Avocat, en sa qualité de curateur à la faillite de _____ en date du **17 avril 2025** par exploit de Luc TILKIN, huissier de Justice à Liège.

CECI EXPOSÉ

Nous, notaire soussigné, conformément à l'article 1582 du Code judiciaire, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du (des) bien(s) décrit(s) ci-dessous, à la requête du créancier hypothécaire premier en rang saisissant étant la société « SA BEOBANK ».

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 ;

DESCRIPTION DU BIEN MIS EN VENTE

VILLE DE SERAING, neuvième division, JEMEPPE-SUR-MEUSE

Dans une maison de commerce et d'habitation sise Rue Toute-Voie, numéro 12 suivant extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0246LP0000, d'une superficie de six cent trente-six mètres carrés :

Le rez-de-chaussée commercial étant le lot 1 comprenant :

- **En propriété privative et exclusive :**

- o Au sous-sol : néant
- o Au rez-de-chaussée : Le rez-de-chaussée commercial à usage actuellement de pharmacie se composant de : un grand local (avec accès direct depuis la rue), une pièce à usage de dépôt et de chambre de garde, un WC, un dégagement, une cuisine, une buanderie avec WC ainsi qu' un garage en façade avec un espace de rangement; d'une superficie estimée à cent vingt mètres carrés environ.

- **En copropriété et indivision forcée:** deux/sixièmes des parties communes dont le terrain d'assiette de l'immeuble.

Le revenu cadastral non indexé du bien est de six cent soixante-neuf euros (€ 669,00).

Repris au cadastre sous les références « Co.rez/1/g1 » et cadastré sous **0246LP0003**.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par Maître Christophe VAN den BROECK, Notaire suppléant Chantal STRIVAY, Notaire à Jemeppe, le 19 décembre 2008, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège, le 23 décembre suivant, dépôt 13182 et à l'acte de base modificatif reçu par Maître Chantal STRIVAY, Notaire à Jemeppe, le 20 juin 2017, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège, le 27 juin 2017, dépôt 37-T-27/06/2017-05757.

Origine de propriété

Identité des propriétaires

Situation hypothécaire et fiscale

D'un état hypothécaire délivré par le bureau Sécurité Juridique Liège trois en date du 24 avril 2025, il résulte que le bien prédécrit est grevé :

- d'une inscription hypothécaire prise en date du 23 décembre 2008 sous la référence **37-I-23/12/2008-13183** au profit de BKCP WALLONIE, actuellement BEOBANK, pour un montant de 180.000,00 euros en principal et de 18.000,00 euros en accessoires, aux termes d'un acte reçu par le notaire Chantal STRIVAY, Notaire à Jemeppe, en date du 19 décembre 2008.
- d'une inscription hypothécaire prise en date du 13 décembre 2013 sous la référence **37-I-13/12/2013-11607** au profit de BKCP pour un montant de 236.000,00 euros en principal et de 23.600,00 euros en accessoires, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean VINCKE, Notaire à Bruxelles, en date du 10 décembre 2013.
- d'une inscription légale prise en date du 7 avril 2023 sous la référence **37-I-07/04/2023-02942** au profit de ETAT BELGE – TEAM RECOUVREMENT PP LIEGE 5 pour un montant de 26.000,00 euros en principal, aux termes d'un acte du 5 avril 2023.
- d'une transcription prise en date du 25 octobre 2023 sous la référence **37-T-25/10/2023-08935** d'une saisie exécution immobilière suivant exploit de l'Huissier de Justice TILKIN à Liège en date du 20 octobre 2023, agissant à la requête de BEOBANK.

En outre, les notifications suivantes nous ont été adressées :

- Notification fiscale émanant du **Team Recouvrement Personnes**

Physiques Liège 5 et datée du 6 mai 2025 (références 2444445.060525.3298) contre _____ ayant pour objet des dettes de créances non fiscales pour un montant global de 247,50€ ;
- Notification émanant de **XERIUS** et datée du 2 mai 2025 contre _____ ayant pour objet une créance de cotisations sociales pour un montant de 35.464,97€.

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Alain CAPRASSE, Denis CAPRASSE & Paul-Xavier NOLLET

Notaires associés

Rue de Bierset 1

4460 Grâce-Hollogne

Tél. 04/234.99.99 – Fax 04/233.04.12

immo@actis-notaires.be

FEUILLE N° 3

Description du bien – Origine de propriété

La description du bien ci-dessus 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.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **quarante-cinq mille euros (€ 45.000,00)**.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 3 juillet 2025 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi 11 juillet 2025 à 13 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 vendredi 18 juillet 2025 à 10 heures (antenne de Jemeppe).

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque mercredi de 14h30 à 15h30 et chaque samedi de 10h30 à 11h30, et ce à partir du samedi 7 juin 2025 jusqu'au mercredi 2 juillet 2025 inclus.

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

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.

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.

FEUILLE N° 4

Etat du bien – Vices

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

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

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des éventuels meubles et encombrants qui resteraient dans le bien.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare que le bien est grevé des servitudes suivantes :
« *L'acte reçu par le Notaire Gustave BAIVY de Jemeppe le dix sept septembre mil neuf cent cinquante deux contient les clauses spéciales suivantes :*

« *CONDITIONS SPECIALES*

L'acte dressé par Maître POLLARD, le quatre juillet mil neuf cent trente neuf porte ce qui suit :

« *I.-obligation au profit du numéro 10 de respecter les vues existant dans le dit pignon, ainsi que le raccordement à l'égout qui servait avant au numéro 10 et qui traverse la dite parcelle ».*

« *II.-Le bien est vendu sans garantie de contenance la différence en plus ou en moins qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle ci-avant exprimée fut-elle supérieure à un vingtième étant au profit ou à la perte des acquéreurs. Ceux-ci ne pourront non plus prétendre à garantie à raison de la mitoyenneté ou non des murs ou clôtures, sauf la moitié du pignon compris dans la présente vente. La clôture du côté de sera établie à cheval sur la ligne de séparation, c'est-à-dire moitié sur le terrain vendu par les présentes, moitié sur le terrain de . Les acquéreurs devront s'entendre avec ce dernier pour l'établissement de la dite clôture. »*

Les acquéreurs sont subrogés dans les droits et obligations résultant pour les vendeurs des conditions particulières ci-avant. »

Il est également rappelé les conditions spéciales reprises dans l'acte de base de l'immeuble, étant l'acte reçu par Maître Christophe VAN den BROECK, Notaire suppléant Maître Chantal STRIVAY, le 23 décembre 2008 dont question à l'origine de propriété, ci-après littéralement retranscrites :

« *5.2.Particularités - Servitudes conventionnelles*

Dès l'aliénation du rez-de-chaussée commercial (lot 1), il sera constitué les servitudes perpétuelles et irrévocables suivantes :

-une servitude de maintien dans la cave du compteur d'eau général sur lequel sera placé un décompteur et une servitude d'accès au décompteur pour son relevé annuel et pour en assurer la maintenance ;

-une servitude de maintien au profit du lot 1, sur la façade de

l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée, de l'enseigne existante ; le tout avec le droit pour le propriétaire ou l'occupant du fond bénéficiaire d'entretenir l'enseigne, et le cas échéant de la remplacer par une enseigne de dimension similaire.

-une servitude de maintien au profit du lot 1, sur la façade de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée, de la sonnette de garde de la pharmacie, de la boîte à ordonnances et du distributeur automatique ; le tout avec le droit pour le propriétaire ou l'occupant du fond bénéficiaire d'entretenir la sonnette de garde de la pharmacie, la boîte à ordonnances et le distributeur automatique, et le cas échéant de la remplacer par une enseigne de dimension similaire.

-l'interdiction d'exercer tant dans le lot 1 que dans le lot 2, des activités autres que : pharmacie, magasin d'optique, profession libérale ; étant précisé que :

-le lot 2 pourra aussi être affecté à l'habitation

-tant que le lot 1 sera affecté à l'exploitation d'une pharmacie, il sera interdit d'exploiter une pharmacie dans le lot 2 sous une autre enseigne (sauf extension du lot 1). Quant au lot 3, il est exclusivement destiné à l'habitation.

-en outre, seront maintenues à titre de servitude : les trois ouvertures du lot 1 donnant sur la cour du lot 3. En cas de transformation, elles pourront être rebouchées avec des matériaux semblables à ceux existants ou fermées par des fenêtres oscillo-battantes munies de volet ou de béton translucide. Seule l'ouverture de la buanderie perpendiculaire à la façade de la chambre de garde du pharmacien sera transparente. Les deux autres seront translucides par nature ou par application d'un film.

-une servitude de passage à pied profitant au lot 2 et grevant le corridor (sas extérieur) faisant partie du lot 3, afin de constituer un accès au lot 2 depuis la rue et inversement. »

[...]

« Les comparants rappellent qu'il n'existe aucune communication directe, ni aucun local commun, entre le lot 1, le lot 2 et le lot 3.

De ce fait, ils n'entendent pas fixer plus amplement les modalités de fonctionnement du régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée.

L'adoption des règles de fonctionnement pourra intervenir en cas de vente du lot 2 ou du lot 3 à un tiers.

Toutefois, s'il y avait lieu, les comparants déclarent s'en référer aux dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiées par celles de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et pour autant que de besoin aux usages des lieux. »

Aux termes de l'acte de base modificatif reçu par Maître Chantal STRIVAY, le 20 juin 2017, dont question à l'origine de propriété, la

partie suivante des conditions spéciales a été purement et simplement **supprimée** :

« -l'interdiction d'exercer tant dans le lot 1 que dans le lot 2, des activités autres que : pharmacie, magasin d'optique, profession libérale ; étant précisé que :

-le lot 2 pourra aussi être affecté à l'habitation

-tant que le lot 1 sera affecté à l'exploitation d'une pharmacie, il sera interdit d'exploiter une pharmacie dans le lot 2 sous une autre enseigne (sauf extension du lot 1). Quant au lot 3, il est exclusivement destiné à l'habitation.».

Elle a été remplacée par « Le lot 3 est exclusivement destiné à l'habitation. ».

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

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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.

Copropriété

1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont fait partie le bien vendu, est régi par :

- un acte de base avec règlement général de copropriété qui a été dressé par le notaire Christophe VAN den BROECK, suppléant Maître Chantal STRIVAY, Notaire à Seraing, le 19 décembre 2008, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège, le 23 décembre suivant, dépôt 37-T-23/12/2008-13182 ;

- un acte de base modificatif reçu par Maître Chantal STRIVAY, prénommée, le 20 juin 2017, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège, le 27 juin 2017, dépôt 37-T-27/06/2017-05757 .

Tous les actes déclaratifs et translatifs de propriété et de jouissance et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété qui s'y trouve inclus ainsi que de l'acte de base modificatif et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

FEUILLE N° 6

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts l'acte de base, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à L'adjudicataire. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 du Code civil.

Un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 du Code civil a été tenu à la disposition de l'adjudicataire qui sera présumé avoir en avoir parfaitement connaissance.

2. Renseignements transmis par le syndic

Des informations communiquées au Notaire, il apparaît qu'il n'existe pas de syndic pour l'immeuble à appartements dont fait partie le bien. Le notaire soussigné n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94 du Code Civil. Le notaire instrumentant attire l'attention sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code Civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic. En outre, il est indiqué qu'à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer

l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

L'adjudicataire est présumé avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

1. Charges communes ordinaires – fond de roulement

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds.

1.- L'adjudicataire 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 postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la 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, décidés 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 antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3. Fonds de réserve

La quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve éventuels de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du

transfert de propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que L'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

5. Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

6. Adresse des parties

L'adjudicataire sera tenu d'indiquer, le cas échéant, s'il a l'intention de se domicilier dans le bien vendu et dans quels délais.

FEUILLE N° 7

7. Privilège de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires est dénommée « Association des copropriétaires de l'immeuble sis à Seraing-Jemeppe, rue Toute Voie 12 » et a son siège à 4101 Jemeppe-sur-Meuse, rue Toute-Voie, 12. Elle est inscrite au registre BCE sous le numéro 0808.673.261.

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir L'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

8. Démembrement du droit de propriété

En cas d'acquisition du bien en démembrement de propriété, l'adjudicataire sera tenu de déclarer au notaire instrumentant, lors de l'établissement du procès-verbal d'adjudication, le mandataire désigné pour participer à toutes les assemblées générales et y prendre part au vote est l'usufruitier.

Dispositions administratives

A. Urbanisme

1. Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent affecter le bien vendu.

2. Par courrier recommandé du 10 février 2025, le notaire instrumentant a interrogé le Collège communal de Seraing, afin

d'obtenir les informations visées à l'article D.IV.99, §1^{er}, aliéna premier, 1° et 2° du Code de Développement Territorial (CoDT).

Par sa lettre du 26 mars 2025 suivant, ledit Collège a notamment signalé ce qui suit :

*« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du **4 mars 2025** relative à un bien sis **rue Toute-Voie 12**, cadastré **section A n° 246 1** et appartenant à*

, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.I, § 3, 1°, D.IV.99 et D.IV.97 du Code du développement territorial, en abrégé CoDT.

Information importante :

En raison d'une intervention extérieure malveillante sur les serveurs de la Ville, nous sommes dans l'impossibilité de vous délivrer l'entièreté des renseignements visés aux articles D.IV.97, D.IV.99 et D.IV.I 00 du Code du développement territorial. Cela concerne principalement les situations infractionnelles et les permis délivrés entre 2004 et 2019.

Nous vous rappelons que, conformément à l'article D.IV.I00 du Code du développement territorial : "A défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration".

(1) Le bien en cause :

*1° est situé en **zone d'habitat** au plan de secteur de LIEGE adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*

~~*2° est situé en zone dans le périmètre du schéma d'orientation local n° approuvé par et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;*~~

~~*3° est situé en zone ;... au schéma de développement communal adopté par . ; . du ;*~~

~~*4° - est situé en zone ... du projet de développement communal adopté par ... du ;*~~

(2) Le bien en cause a fait l'objet des permis de bâtir, d'urbanisme ou d'urbanisme d'habitations

*groupées suivants délivrés après le 1er janvier 1977 * - collège échevinal et communal des :*

*- **26 novembre 1982 ;***

*- **29 juillet 1983 ;***

*- **17 juin 1988 ;***

*- **7 décembre 1990 ;***

*- **7 février 2018.***

Ces permis ont- respectivement-été délivrés en vue de :

- **construire la vitrine d'un magasin ;**
- **transformer l'intérieur (baie, portes) ;**
- **construire une annexe sur un rez existant ;**
- **placer une (ou des) enseigne(s) ;**
- **placer des enseignes.**

(2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977.

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

(2) Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de préemption.

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

(2) Le bien en cause n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 13 du Code wallon du patrimoine.

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

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

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

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

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

~~*(2) Le bien en cause est situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1 bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages.*~~

~~*(2) Le bien en cause est situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages.*~~

~~*(2) Le bien en cause 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 probables 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.*~~

~~(2) (3) Le bien en cause a fait l'objet du permis de lotir suivant délivré après le 1^{er} janvier 1977 éventuellement périmé : ... portant sur la création de .. lots.~~

~~(2) (3) Le bien en cause a fait l'objet du permis de lotir suivant non périmé, lotissement n°...délivré le .. par ... et portant sur la création de .. lots.~~

~~(2) (3) Ce permis a été modifié par le(s) permis suivant(s) : ...~~

~~(2)(3) Le bien en cause a fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme n°1 suivant(s) datant de moins de deux ans.~~

~~(2)(3) Le bien en cause a fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme n°2 suivant(s) datant de moins de deux ans.~~

~~(2) (3) Le bien en cause est situé sur le territoire communal où sont d'application les guides régionaux d'urbanisme relatifs :~~

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

~~2. aux enseignes et aux dispositifs de publicité.~~

~~(2) Le bien en cause est situé sur une partie du territoire communal où sont d'application les dispositions du guide communal d'urbanisme approuvé en séance du conseil communal du 23 avril 2018 (anciennement R.C.P.B. de JEMEPPE).~~

~~(2) Le bien en cause se situe le long d'une voirie régionale, itinéraire n°..~~

~~(2) Le bien en cause se situe dans une zone vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieurs à E-6 et sur une distance de 200m autour du site SEVESO.~~

~~(2) Le bien en cause se situe en zone (en bordure de zone) soumise à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adopté par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 (Moniteur belge du 21 mars 2016).~~

~~2-) Le bien en cause sera raccordable à l'égout selon les prévisions actuelles.~~

~~(2) Le bien en cause est situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égouts et qui feront l'objet d'une épuration individuelle.~~

~~(2) Le bien en cause ne bénéficie pas 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.~~

~~(2) Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour ce qui concerne les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité, chaque immeuble existant est, en principe, raccordé aux réseaux concernés mais la Ville ne dispose pas d'indications détaillées sur les équipements gérés par ces~~

concessionnaires. Dès lors, pour tout renseignement complémentaire, elle vous invite à contacter respectivement :

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

- la compagnie distributrice s.c.r.l. COMPAGNIE INTERCOMMUNALE LIÉGEOISE DES EAUX (C.I.L.E.), rue du Canal de l'Ourthe 8, 4031 ANGLEUR, pour le raccordement au réseau d'eau.

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

(2) Le bien en cause est situé dans une zone potentielle de présence d'anciens puits de mine. »

FEUILLE N° 9

3. Le notaire instrumentant ne dispose pas d'information indiquant que le bien vendu n'ait fait l'objet, *sauf ce qui est éventuellement dit ci-avant*, d'aucun permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir ou d'urbanisme ou d'urbanisme de constructions groupées délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans ou d'un certificat de patrimoine valable laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.2, §1^{er} et D.IV.4 du CoDT et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

4. En outre, il est rappelé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

5. L'adjudicataire est réputé s'être entouré de tous renseignements nécessaires et utiles quant à la situation urbanistique du bien, telle qu'elle résulte notamment des lois et règlements, plans de secteur, plans particuliers d'aménagement et autres.

6. Les biens se vendent sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées en contravention des prescriptions et règlements communaux, du Service de l'Urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes, ou navigables, etc.)

3. Affectation du bien

Le vendeur déclare que l'affectation actuelle dudit bien est la

suivante : rez-de-chaussée commercial.
Il précise que cette affectation est parfaitement régulière.

B. Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 5 février 2025, énonce ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :*
° *repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art 12 §2,3) ? : 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. »

2° Le vendeur est présumé avoir informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) par l'établissement des conditions de vente.

3° L'adjudicataire est présumé avoir été informé du contenu de l'extrait conforme, par la consultation des conditions de vente.

4° L'adjudicataire est présumé affecter le(s) bien(s) vendu(s) à un usage « III. Résidentiel ». Cette destination n'entre pas dans le champ contractuel.

5° Le vendeur est présumé, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, ne pas détenir d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

C. Zone à risque

Le notaire soussigné indique que d'après la cartographie de la région wallonne (www.walonmap.be) consultée en date du 23 avril 2025, le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone à risque (c'est-à-dire les endroits qui ont été ou peuvent être exposés à des inondations répétitives et importantes)

Le bien est repris dans une des couches renseignées par la carte intitulée Zones de consultation de la DRIGM - Série | Géoportail de la Wallonie.

Le notaire instrumentant a interrogé la DRIGM en date du 16 mai 2025 afin d'obtenir la Fiche d'Information Sous-sol (FISS).
A ce jour, le notaire n'a reçu aucune réponse.

D. Citernes à hydrocarbure – Citerne à gaz

Le notaire instrumentant informe l'adjudicataire de l'existence de l'arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment des obligations relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à mazout d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres.

Il a été précisé au notaire soussigné qu'il n'existe pas de citerne à mazout souterraine ou de surface.

Il a été précisé au notaire soussigné que le bien n'est pas équipé d'une citerne à gaz.

E. Permis d'environnement – Déclaration de classe 3

Le notaire soussigné ne dispose pas d'information suivant lesquelles que le(s) bien(s) vendu(s) aurai(en)t fait l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), de telle sorte que l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement ne trouve pas application.

F. Dossier d'Intervention Ulérieure

Le notaire instrumentant rappelle l'existence des dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un, s'appliquant aux chantiers temporaires ou mobiles, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux effectués après le premier mai deux mil un et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

Aucune garantie ne peut être fournie à l'adjudicataire concernant la remise, le cas échéant, d'un dossier d'intervention ultérieure, l'adjudicataire étant présumé en faire son affaire personnelle.

G. Contrôle des installations électriques

Sans objet.

H. Performance Energétique des Bâtiments

Les parties déclarent avoir été informées de l'entrée en vigueur

(théorique), le 1er mai 2015, du décret du 28 novembre 2013, dont il découle notamment qu'à compter de cette date, un certificat PEB est en principe requis lors de la vente ou de la location d'un bâtiment non résidentiel existant, ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat. Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur depuis le 1 mai 2015, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat (modèle de certificat à établir par le Ministre compétent ...) ne sont pas encore disponibles et, où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateur agréé pour ce faire. Sous le bénéfice de cette précision, les parties requièrent le notaire instrumentant de recevoir néanmoins le présent acte et renoncent, pour autant que de besoin, à postuler la nullité de la convention, considérant notamment cette situation de force majeure.

I. Code wallon de l'habitation durable

Le notaire rappelle les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

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

Si nécessaire, L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

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

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

Le cas échéant, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis.

J. CertIBEau

Le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 et il n'existe pas de CertIBEau.

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

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'adjudicataire 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 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

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, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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 Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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 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 pour cent (21,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule zéro cinq pour cent (17,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule cinquante-cinq pour cent (16,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule quarante pour cent (15,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze pour cent (15,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix

d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante pour cent (13,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule vingt-cinq pour cent (13,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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'adjudicataire 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'adjudicataire 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'adjudicataire 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'adjudicataire 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. <u>Les définitions</u>

- 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 adjudgé.
- 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.

DISPOSITIONS FINALES

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Jemeppe-sur-Meuse (Seraing), à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par moi-même, notaire.

Certifiée conforme

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Paul-Xavier Nollet à Grâce-Hollogne le 23/05/2025, répertoire 2025/0293

Rôle(s): 38 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 3 le vingt-six mai deux mil vingt-cinq (26-05-2025)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0006826

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur