

CAHIER DES CHARGES
VENTE PUBLIQUE EN LIGNE SUR BIDDIT.BE
DISON, RUE ALBERT DE T'SERCLAES, 53

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Le vingt-cinq août,

Devant Nous, **Thibault DENOTTE**, notaire à Verviers (second canton),

A Verviers, avenue Desonay, 29,

EXPOSONS PREALABLEMENT

I. Procédure

1. Le 10 mai 2021, le Juge de Paix du premier canton de Verviers a condamné Monsieur Kevin BOULANGER à payer à la société anonyme "BATIDAL" la somme provisionnelle de mille cinq cent douze euros septante-quatre centimes (1.512,74 EUR) majorée des intérêts au taux légal depuis le 14 avril 2021, ainsi que les dépens de la procédure en ce compris d'indemnité de procédure de deux cent quarante euros (240,00 EUR).

Ce jugement a été signifié le 10 juin 2021, avec commandement de payer une somme de deux mille cent soixante-cinq euros trente-trois centimes (2.165,33 EUR).

2. Un commandement préalable à saisie exécution immobilière a été signifié à Monsieur Kevin BOULANGER le 15 mars 2024.

3. Un acte de saisie exécution immobilière a été signifié à Monsieur Kévin BOULANGER le 11 avril 2024 et transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de Verviers sous la formalité 39-T-15/04/2024-02757.

4. Parallèlement, le 8 avril 2024, le Juge de paix du premier canton de Verviers a condamné Monsieur Kevin BOULANGER à payer à la société anonyme "BATIDAL" la somme provisionnelle de trois mille neuf cent quatre-vingt-huit euros quatre-vingt-sept centimes (3.988,87 EUR) majorée des intérêts à taux légal depuis le 15 janvier 2024, ainsi aux dépens de la procédure en ce compris d'indemnité de procédure de cinq cent soixante-deux euros cinquante centimes (562,50 EUR).

Ce jugement a été signifié le 25 avril 2024, avec commandement de payer une somme de cinq mille deux cent nonante-cinq euros vingt-trois centimes (5.295,23 EUR).

5. Un jugement a été rendu le 24 octobre 2024 par la dixième Chambre du Tribunal de Première Instance de Liège, division Verviers, ordonnant qu'il soit procédé préalablement à toute saisie à la licitation judiciaire des droits indivis détenus par Monsieur Kevin BOULANGER, le saisi, et Madame Angélique GEORIS dans les biens immeubles concernés, commettant le notaire soussigné pour procéder aux opérations de vente, compte, partage et liquidation.

6. Le jugement n'a pas été signifié et le saisi ne s'est présenté à aucune réunion de sorte que les opérations n'ont pas été ouvertes.

7. La société anonyme "ING Belgique" a été subrogée, par une ordonnance du Juge des Saisies du Tribunal de première instance de Liège du 28 mai 2025, dans les droits du créancier saisissant en vertu de ce qui suit :

8. La société anonyme "ING Belgique" a consenti aux saisis une ouverture de crédit de cent cinquante-huit mille euros (158.000,00 EUR) aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 12 mai 2015. Cette ouverture de crédit a fait l'objet d'une inscription au Bureau de sécurité Juridique de Verviers sous la formalité 39-I-24/07/2020-05487.

9. Une tentative de conciliation a été entreprise devant le Juge des saisies conformément à l'article VII 147/24 du Code de droit économique, qui s'est clôturée par un procès-verbal de non-conciliation le 31 octobre 2024.

Feuillet n° 1



10. Un commandement préalable à saisie-exécution immobilière sur les immeubles concernés a été signifié à Monsieur Kevin BOULANGER et à Madame Angélique GEORIS par exploit d'huissier du 21 février 2025.
11. Le commandement étant demeuré sans suite, une saisie-exécution immobilière a été pratiquée par un exploit du 13 mars 2025.
Cet exploit a été transcrit avec refus partiel au vu de la saisie pratiquée par la société anonyme "BATIDAL" précédemment, en ce qui concerne les droits de Monsieur Kevin BOULANGER uniquement, au Bureau Sécurité Juridique Verviers sous la formalité 39-T-14/03/2025-02055.
12. Par une ordonnance du Juge des Saisies du Tribunal de première instance de Liège, division Liège, du 28 mai 2025, la société anonyme "ING Belgique" a été subrogée dans les poursuites de la société anonyme "BATIDAL" et a été autorisée à poursuivre l'exécution forcée et l'adjudication des immeubles appartenant tant à Monsieur Kevin BOULANGER qu'à Madame Angélique GEORIS et décrits ci-après.
13. Par cette même ordonnance du Juge des Saisies du Tribunal de première instance de Liège, division Liège, Nous, Notaire avons été désigné pour procéder à l'adjudication des immeubles ci-après décrits, à la rédaction de l'acte d'ordre et la répartition du prix entre les créanciers concernés.
14. Il ressort du certificat hypothécaire trentenaire, délivré par le Bureau Sécurité juridique Verviers, le 23 avril 2025 et du certificat hypothécaire complémentaire délivré par le Bureau Sécurité juridique Verviers, le 20 août 2025, que les biens sont grevés, à ces dates, des inscriptions et transcriptions suivantes à charge du saisi :

Inscriptions :

- Inscription prise sous la formalité aux termes d'un acte d'ouverture de crédit hypothécaire reçu par le notaire soussigné en faveur de la société anonyme "ING", en garantie d'un montant de cent cinquante-huit mille euros (158.000,00 EUR) en principal et sept mille neuf cents euros (7.900,00 EUR) en accessoires ainsi que de trois années d'intérêts dont le rang est garanti par la loi.
- Inscription prise sous la formalité 39-I-24/07/2020-05487 aux termes d'un acte du 23 juillet 2020, en faveur de l'Etat belge (Team recouvrement Verviers personnes physiques Verviers 1), en garantie d'un montant de nonante-sept mille huit cent cinquante-deux soixante-quatre euros (97.852,64 EUR) sur la part de Monsieur Kevin BOULANGER, soit une moitié en pleine propriété.

Commandements et saisies :

- Transcription sous la formalité 39-T-15/04/2024-02757, d'un exploit de saisie à la requête de la société anonyme "BATIDAL", suivant l'exploit de l'Huissier de justice Jean-Louis RAXHON, à Verviers, le 11 avril 2024 et transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de Verviers sous la formalité 39-T-15/04/2024-02757.
- Transcription sous la formalité 39-T-14/03/2025-02055, d'une saisie-exécution à la requête de la société anonyme "ING Belgique", suivant l'exploit de l'Huissier de justice MODERO, à Liège, le 13 mars 2025.

II. Identité des saisis

1) Monsieur BOULANGER Kevin Nadine Ghislain, né à Verviers, le 19 février 1990, inscrit au registre national des personnes physiques sous le numéro 900219-247.20, célibataire, domicilié à 4821 Dison, rue Albert de t'Serclaes, 53.

2) Madame GEORIS Angélique Christiane Fatima, née à Eupen, le 10 avril 1991, inscrite au registre national des personnes physiques sous le numéro 910410-248.33, célibataire, domiciliée à 4850 Plombières, rue du Village, 73.

III. Identité du saisissant

La société anonyme "ING Belgique", ayant son siège à 1000 Bruxelles, avenue Marnix, 24, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.200.393, société constituée sous la dénomination sociale "Banque de Bruxelles" suivant acte reçu par

le Notaire Pierre De Doncker à Bruxelles, le 30 janvier 1935, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 17 février 1935 sous le n° 1459.

Ces statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois par acte du Notaire Peter Van Melkebeke, à Bruxelles, en date du vingt-sept juin deux mille vingt-deux publié par extrait aux Annexes au Moniteur belge du trente et un août deux mille vingt-deux sous les numéros 22103880 et 22103881.

IV. Réquisition

Par un courrier du 12 juin 2025, le créancier saisissant, "ING Belgique" par l'intermédiaire de son conseil, Maître Luc DEFRAITEUR, avocat au barreau de Verviers, dont le cabinet est établi à 4800 Verviers, rue du Palais, 34, a requis le notaire soussigné d'utiliser le système de vente publique en ligne "biddit.be".

CECI EXPOSE ETANT FAIT,

Nous avons dressé les conditions de vente relatives à la vente sur saisie-exécution immobilière des immeubles décrits ci-après, en application de l'article 1582 du Code judiciaire.

Les créanciers inscrits et transcrits ainsi que le saisi seront sommés par exploit d'huissier de prendre connaissance de ces conditions de vente un mois au moins avant l'émission de la première enchère et de suivre les opérations de vente, à moins qu'ils n'aient donné une dispense par écrit.

En raison de la décharge de signification qu'ils ont donnée, les créanciers suivants ne seront pas sommés par exploit d'huissier : "ING Belgique".

Si les conditions de vente font l'objet de contredits, ceux-ci ne sont recevables que s'ils sont portés à la connaissance du notaire soussigné dans les huit jours suivant la sommation.

Le cas échéant, la vente est suspendue et le notaire soussigné établit un procès-verbal qui est soumis au juge des saisies.

Si aucun contredit n'est formulé à l'encontre des conditions de vente endéans le délai précité, ces conditions sont devenues définitives et la publicité sera réalisée.

Conformément à ce qui précède, la vente publique prendra place. Après l'adjudication définitive, le notaire soussigné procédera à l'établissement du procès-verbal d'ordre.

Ces conditions contiennent les chapitres suivants :

- I. Les conditions spéciales
- II. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- III. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- IV. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

I. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

1. COORDONNEES DE L'ETUDE

Notaire Thibault Denotte

4801 Stembert, avenue Fernand Desonay, 29,

Tel. : 087/31 07 00

Courriel : thibault.denotte@belnot.be

2. Description des biens

COMMUNE DE DISON

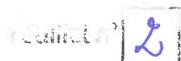
[Deuxième Division/Andrimont]

1. La maison d'habitation sise rue Albert de t'Serclaes, 53, cadastrée section A numéro 0576C6P0000, d'une contenance de cent vingt-sept mètres carrés (127 m²).

Revenu cadastral : six cent dix-sept euros (617,00 EUR).

2. Le jardin sis rue Albert de t'Serclaes, cadastré section A numéro 0576S9P0000, d'une contenance de cinquante mètres carrés (50 m²).

Revenu cadastral : zéro euro (0,00 EUR).



Ci-après désignées "**le bien**".

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 propriété du bien

Pour le bien sub 1:

Originellement, il y a plus de trente ans, le bien appartenait à Monsieur OFFERMAN Jean-Michel Simon Daniel et à son épouse Madame MATHIEU Jacqueline Lisette Suzanne pour l'avoir acquis de Madame ORBAN Germaine Hélène Marie aux termes d'un acte reçu par le notaire Hubert Mostaert à Verviers, le trois mars mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au bureau des Hypothèques à Verviers, le onze mars suivant, volume 6654 numéro 11.

Aux termes d'un acte contenant les conventions préalables au divorce par consentement mutuel des époux OFFERMAN-MATHIEU préqualifiés, reçu par les notaires Emmanuel Voisin à Dison et Jean-Marie Carlier à Stembert, le vingt-quatre mai mil neuf cent nonante et un, transcrit au bureau des Hypothèques à Verviers, le trois juin suivant, volume 8083 numéro 17, ledit bien a été attribué à Monsieur OFFERMAN Jean, sous la condition suspensive de la transcription du divorce dans les registres de l'Etat Civil.

Le divorce entre les époux OFFERMAN-MATHIEU a été transcrit dans les registres de l'Etat Civil de Verviers, le vingt-cinq août mil neuf cent nonante-deux, de sorte que Monsieur OFFERMAN Jean-Michel est devenu plein propriétaire dudit bien.

Pour le bien sub 2:

Originellement, il y a plus de trente ans, ledit appartenait sous plus grande contenance à Monsieur OFFERMAN Jean-Michel Simon Daniel et à son épouse Madame MATHIEU Jacqueline Lisette Suzanne pour l'avoir acquis de Madame CLOES Renée Sophie Marie Jeanne, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Marc Collette à Herve, à l'intervention du notaire Richard Tulippe-Hecq à Templeuve, le dix avril mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au bureau des Hypothèques à Verviers, le vingt avril suivant, volume 7129 numéro 2.

Aux termes d'un acte contenant les conventions préalables au divorce par consentement mutuel des époux OFFERMAN-MATHIEU préqualifiés, reçu par les notaires Emmanuel Voisin à Dison et Jean-Marie Carlier à Stembert, le vingt-quatre mai mil neuf cent nonante et un, transcrit au bureau des Hypothèques à Verviers, le trois juin suivant, volume 8083 numéro 17, ledit bien a été attribué à Monsieur OFFERMAN Jean, sous la condition suspensive de la transcription du divorce dans les registres de l'Etat Civil.

Aux termes d'un acte reçu par lesdits notaires Carlier et Voisin, le six février mil neuf cent nonante-deux, transcrit, les époux OFFERMAN-MATHIEU ont vendu ledit bien sous déduction faite du jardin d'une superficie de cinquante mètres carrés (50 m²) à Monsieur ROUXHET Patrick Emile Clément.

Le divorce entre les époux OFFERMAN-MATHIEU a été transcrit dans les registres de l'Etat Civil de Verviers, le vingt-cinq août mil neuf cent nonante-deux, de sorte que Monsieur OFFERMAN Jean-Michel est devenu plein propriétaire du solde dudit bien étant le jardin de cinquante mètres carrés (50 m²).

Origine commune aux deux biens :

Aux termes d'un acte reçu le douze mai deux mille quinze par le notaire Thibault Denotte soussigné, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de Verviers sous la formalité 39-T-26/05/2015-03389, Monsieur OFFERMAN Jean-Michel a vendu lesdits biens à Monsieur BOULANGER Kevin et à Mademoiselle GEORIS Angélique.

4. Mise à prix

La mise à prix s'élève à **NONANTE MILLE EUROS (90.000,00 EUR)**.

5. Enchère minimum

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

6. Condition suspensive de crédit

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

7. Intérêts de retard

Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera de dix pour cent l'an.

8. Début et clôtures des enchères

Le jour du début des enchères est le **vingt-neuf septembre deux mille vingt-cinq à 11 heures**.

Le jour de la clôture des enchères est le **sept octobre deux mille vingt-cinq à 11 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.

9. Jour et heure de la 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 soussigné le **treize octobre deux mille vingt-cinq à 11 heures**.

10. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

- le **samedi treize septembre deux mille vingt-cinq de 14h à 15h30** ;
- le **mardi seize septembre deux mille vingt-cinq de 16h00 à 17h30** ;
- le **mardi vingt-trois septembre deux mille vingt-cinq de 16h30 à 18h** ;
- le **jeudi vingt-cinq septembre deux mille vingt-cinq de 16h à 17h30** ;
- le **vendredi trois octobre deux mille vingt-cinq de 16h30 à 18h00** ;

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.

11. Transfert de propriété

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

12. Jouissance – Occupation

Le bien sera libre d'occupation pour la signature du procès-verbal d'adjudication. Le bien est actuellement occupé par l'un des saisis, à savoir par Monsieur Kevin BOULANGER.

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 des vendeurs 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 aux vendeurs.

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

3



13. 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.

14. 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 des vendeurs professionnels, ni pour des vendeurs de mauvaise foi.

Tout encombrant éventuel devra être enlevé par l'adjudicataire à ses frais.

15. 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.

16. Mitoyennetés

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

17. Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, qui peuvent l'avantager ou le grever.

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.

En l'espèce, les vendeurs n'ont personnellement conféré aucune servitude sur le bien et déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient été concédées par des propriétaires antérieurs.

18. Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que les vendeurs pourraient 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 les vendeurs renoncent aux éventuels dommages et intérêts ou si les vendeurs ont été antérieurement indemnisés, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre les vendeurs pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

19. Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que les vendeurs pourraient 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.

20. Copropriété

Pas d'application pour cette vente

21. Dispositions administratives

a. Prescriptions urbanistiques

1) Information circonstanciée

Par un courrier du 22 mai 2025, la Commune de Dison a communiqué les renseignements urbanistiques suivants qui s'appliquent au bien vendu :

Le bien en cause :

- se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Eupen-Verviers, adopté par l'Arrêté Royal du 23/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- Prescriptions applicables sur le bien (articles []).11.24 et suivants du Code précité) Art, D.II.24. De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

- est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme reprenant les prescriptions suivantes :
 - Règlement général sur les bâtisses relatif 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 ;
 - Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

- concernant l'épuration des eaux usées :
est situé en zone d'assainissement collectif du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Vesdre dans sa version informatique disponible sur le site internet de la SPGE au moment de la rédaction du présent courrier (plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) ;

- le bien est actuellement raccordable à l'égout, Nous vous renvoyons vers le service des travaux si vous désirez plus de renseignements ;

- concernant la voirie : le bien bénéficie d'un accès à une voirie, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante

- les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes : néant.

- Pour rappel, conformément à l'article 31 du décret précité, lors de la cession de tout terrain, le cédant sollicite, conformément à l'article 17, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols et informe immédiatement le cessionnaire de son contenu.

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

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

Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977 :

- permis n°64/1980, autorisé le 01/12/1980 permis 11055/1988, autorisé le 20/06/1988

- permis n°64/1980 : agrandissement maison permis n°55/1988 : mur de clôture

- **permis réf. P/2024/36 délivré le 15/07/2024 en vue de la régularisation d'une annexe et d'une extension de terrasse à l'arrière d'une maison d'habitation unifamiliale. Ce permis n'a cependant pas encore été notifié et ses effets sont suspendus jusqu'à l'obtention du paiement de la totalité de l'amende transactionnelle (voir courrier ci-joint). Pour rappel, l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques.**

4



Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement,

2) Information générale

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme ;
- suivant l'article D.IV.72 du CoDT, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le Collège des bourgmestre et échevins, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes.

b. Etat du sol

Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols datés du 20 août 2025 énoncent ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art.12§2,3) ? : non*
 - *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art.12§4) ? : non*
- Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.».*

c. Code wallon de l'habitation durable

L'attention des amateurs et de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

d. Citerne à mazout

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant de la teneur de l'arrêté du Gouvernement Wallon, du dix-sept juillet deux mille trois, relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment sur les obligations relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à mazout d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres.

Interrogés sur l'existence d'un tel réservoir, les vendeurs ont déclaré que l'immeuble ne dispose pas d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est égale ou supérieure à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

e. Dossier d'intervention ultérieure

L'adjudicataire est averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

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

Le notaire soussigné informe les candidats-adjudicataires que tout éventuel dossier d'intervention ultérieure leur sera remis.

f. Contrôle de l'installation électrique

L'objet du présent cahier des charges est une unité d'habitation dans le sens du Livre 1er, section 8.4.2. du Règlement général sur les Installations électriques du huit septembre deux mille dix-neuf, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par un procès-verbal du 23 novembre 2016, dressé par l'asbl Vinçotte, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. Un nouveau contrôle de l'installation devra intervenir au plus tard pour le 23 novembre 2041. Le notaire soussigné informe les candidats-adjudicataires qu'un exemplaire numérique du procès-verbal prédit, leur sera remis.

g. Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi par l'expert énergétique Certigreen, le 24 décembre 2023, portant le numéro de référence unique 20231224003554 conclut à une consommation d'énergie spécifique primaire de 297 kWh/m²/an correspondant à la classe énergétique D.

Le notaire remettra à l'adjudicataire l'original de ce certificat, à compter du paiement du prix et des frais.

h. CertIBEau

Le vendeur déclare que le bien a été raccordé au réseau de distribution publique de l'eau, en ce compris l'installation privée de distribution, ou au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduelles ou de traitement des eaux usées avant le premier juin deux mil vingt et un. Il déclare en outre ne pas avoir fait de modification substantielle concernant son installation depuis cette date.

i. Zones inondables

Le notaire soussigné attire l'attention des candidats acquéreurs sur la loi du trente avril deux mille quatorze modifiant la loi du vingt-cinq juin mille neuf cent nonante-deux sur les contrats d'assurances terrestres et relative notamment à la définition des zones à risques d'inondation et plus particulièrement sur l'article 129 qui stipule « §3. Par dérogation à l'article 123, alinéa 3, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au paragraphe 2. Les biens visés à l'alinéa précédent sont les biens en cours de construction, de transformation ou de réparation qui sont définitivement clos avec portes et fenêtres terminées et posées à demeure et qui sont définitivement et entièrement couverts. Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement visée à l'alinéa 1er. »

Au vu des informations disponibles sur le site de la région wallonne ("<http://cartographie.wallonie.be>"), le bien vendu semble ne pas se trouver en zone inondable.

j. Patrimoine immobilier

Au vu des informations disponibles il semble que le bien vendu n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine, et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT.

22. Polices particulières

Au vu des informations disponibles, il semble que le bien vendu n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT, n'ait pas fait ou ne fasse pas l'objet d'un arrêté d'expropriation, ne soit pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activités économiques à réhabiliter, ne soit pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

23. 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.

24. 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.

Les vendeurs sont tenus 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.

25. 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 les vendeurs ne puissent plus être recherchés à ce sujet.

26. 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 des vendeurs pour l'année en cours.

II. CONDITIONS GENERALES 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.

Les vendeurs, 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'adjudger 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 comme déterminé par le site internet.

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par les vendeurs, 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 aux vendeurs le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si les vendeurs acceptent ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si les vendeurs ne peuvent marquer leur 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 des vendeurs et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant, le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum cinq mille euros (5.000,00 EUR).

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive.

Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien 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, alinéa 2 du Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû aux vendeurs 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 pour cent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros

(€ 275.000,00);

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

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

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

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

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

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

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

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

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

d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

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

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

Compensation

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

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 adjudicataire, 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, les vendeurs ont 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 les vendeurs puissent 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 de plein droit, 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 les vendeurs préfèrent faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignand 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 restants 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 aux vendeurs 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 aux vendeurs à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

Saisie-exécution immobilière : Si les vendeurs préfèrent 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 les vendeurs doivent, 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 des vendeurs 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.

III. LES DEFINITIONS

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

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

DECLARATIONS PRO FISCO

Droit de cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par le notaire instrumentant.

CERTIFICATION D'ETAT CIVIL

Conformément au prescrit de la loi organique sur le Notariat, le notaire soussigné déclare avoir contrôlé les nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile des comparants, au vu de leur carte d'identité.

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé lieu et date que dessus,
Que Nous, Notaire, signons.

