

2025/377

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ**Le vingt-cinq août.**

Devant Nous, Maître Stéphanie JANS, Notaire exerçant sa fonction au sein de la SRL « Notaire Stéphanie JANS », dont le siège est situé à 4610 Beyne-Heusay, Place Ferrer, 6, procède à l'établissement des conditions de vente online sur www.biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

Madame [REDACTED]

Ci-après dénommée « la requérante », « le vendeur » ou « le comparant ».

Cahier des
Charges
BIDDIT

Le
25/08/2025
2023/0362

EXPOSE PREALABLE :

1. Madame [REDACTED], requérante, et Monsieur [REDACTED], plus amplement qualifié ci-dessous, se sont mariés à [REDACTED]

2. Un jugement du 18 novembre 2020 rendu par le Tribunal de Première Instance de Liège a désigné le Notaire Stéphanie JANS, soussigné, pour procéder à la liquidation et au partage du régime matrimonial ayant existé entre Monsieur [REDACTED] plus amplement qualifié ci-dessous et Madame [REDACTED], requérante.

3. Le jugement a été signifié le 24 février 2021 par exploit de l'Huissier de justice à la requête de Madame [REDACTED] et transcrit dans les registres de l'état civil le 13 avril 2021.

4. Le 14 mai 2021, il a été dressé devant le notaire JANS le procès-verbal d'ouvertures des opérations aux termes duquel il a été stipulé ce qui suit :

Il a été décidé ce jour d'expertiser l'immeuble des soussignés.

Les comparants déclarent qu'il n'est pas nécessaire de dresser d'inventaire pour l'instant.

Il n'y a pas de voiture aux deux noms et pas de comptes bancaires en commun à l'exception d'un compte BELFIUS selon les dires de Madame, ce que conteste Monsieur.

Un calendrier de procédure avait été établi mais il n'a pas pu être respecté étant donné que Monsieur a empêché l'accès à l'immeuble au notaire.

5. Suivant un jugement du tribunal de première instance de Liège division Liège du 11 octobre 2021, le juge a autorisé le notaire soussigné à pénétrer dans l'immeuble sis à Beyne-Heusay, rue des Houx 12 au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier afin de procéder à son évaluation.

6. Le notaire a finalement pu avoir accès à l'immeuble sans le concours de la force publique et d'un serrurier et le rapport d'expertise a été transmis aux avocats en date du 4 février 2022 ; l'immeuble a été estimé à 220.000 euros et à une valeur locative de 750€ par mois.

7. Une nouvelle réunion s'est tenue en l'étude le 22 juin 2023 puis une seconde le 28 novembre 2023 à 14 heures.

8. Les parties ont été sommées d'être présentes en l'étude en vue d'une nouvelle réunion le 11 avril 2024 à 14 heures par courrier recommandé en date du 20 mars 2024.

Le notaire a constaté l'absence de Monsieur [REDACTED], prénommé.

Un procès-verbal de poursuites des opérations a été signé le 11 avril 2024 à la requête de Madame [REDACTED], dans lequel il a été consigné ce qui suit :

« Le bien immeuble n'étant pas commodément partageable et les parties ne pouvant s'entendre sur le sort à lui réserver, le Notaire soussigné, à la requête de Madame [REDACTED] procédera à la mise en vente publique du bien conformément à l'article 1224 § 4 alinéa 6 lequel est textuellement reproduit ci-après :

« S'il en est requis par au moins une des parties, le notaire –liquidateur procède à la vente des immeubles conformément à ce qui est usité à l'égard des ventes publiques ordinaires d'immeubles et (conformément à l'article 1193, alinéas 2 à 7, ainsi que, le cas échéant, conformément aux articles 1186 à 1192 et à l'article 1193, alinéa 8 ».

Le notaire soussigné requiert le tribunal de l'autoriser à pénétrer dans l'immeuble en vue de permettre l'établissement du PEB, du procès-verbal de contrôle électrique, des photos pour pouvoir lancer la publicité et des visites.

Le notaire sollicite l'autorisation du tribunal pour que la mise à prix soit fixée à 120.000 euros et que Monsieur puisse être expulsé au plus tard dans les six semaines de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le notaire soussigné s'engage à signer le cahier des charges de la vente publique BIDDIT dans le mois de la réception du PEB, du contrôle électrique et des photos. Le cahier des charges sera signifié comme de droit ».

9. Le procès-verbal de poursuites des opérations a été envoyé au Tribunal de Première Instance de Liège par courrier recommandé en date du 13 avril 2024 ; Le notaire soussigné a ensuite pris contact avec le Tribunal de première instance en octobre dernier, n'ayant pas de nouvelles de sa part.

10. Ce dernier l'a informé par téléphone qu'il restait dans l'attente de l'arrêt de la cour d'appel rendu le 7 novembre 2024 ; Le notaire ignorait que Monsieur [REDACTED] avait interjeté appel du jugement prononcé le 11 octobre 2021.

11. La cour par son arrêt du 7 novembre 2024 a dit l'appel devenu sans objet, l'estimation ayant eu lieu.

12. Par mail du 15 novembre 2024, le Tribunal de Première Instance de Liège a informé le notaire qu'il appartenait au notaire de rédiger un procès-verbal intermédiaire selon le prescrit du Code Judiciaire.

13. Par acte du 10 décembre 2024, le notaire soussigné a requis le tribunal de l'autoriser à pénétrer dans l'immeuble en vue de permettre l'établissement du PEB, du procès-verbal de contrôle électrique, des photos pour pouvoir lancer la publicité et les visites, si besoin, à chaque fois, avec le concours d'un serrurier et de la force publique.

Le notaire sollicite l'autorisation du tribunal pour que Monsieur [REDACTED] puisse être expulsé au plus tard dans les six semaines de la signature du procès-verbal d'adjudication.

14. Le 5 juin 2025, la Cour d'Appel de Liège, chambre de la famille, statuant par défaut à l'égard de [REDACTED] et contradictoirement à l'égard [REDACTED],

« autorise le notaire soussigné à accéder à l'immeuble sis à Beyne-Heusay, rue des Houx 12, au besoin avec la force publique assisté le cas échéant par un serrurier en cas d'absence ou de résistance de l'occupant pour permettre la visite des lieux, faire effectuer les contrôles préalables à la vente (certificat énergétique et électrique) prendre les photographies nécessaires aux mesures de publicité ou pour faire respecter les conditions de la vente.

Dit que [REDACTED] pourra être expulsé à défaut d'avoir quitté les lieux dans les six semaines de la signature du procès-verbal d'adjudication. »

15. Madame [REDACTED] requiert le Notaire Stéphanie JANS soussigné de procéder à la vente publique du bien ci-dessous décrit, qu'elle possède en indivision avec Monsieur [REDACTED], conformément à l'article 1224 du Code Judiciaire, et de dresser comme suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles sera soumise la vente publique.

16. Il sera donc procédé conformément à l'article 1224 du code judiciaire : le notaire soussigné sommera les parties par lettre recommandée (ainsi que leur conseil par courrier électronique) de prendre connaissance du présent cahier des charges et de lui faire part, par écrit, de leurs contredits dans le mois de la sommation.

Madame [REDACTED] dispense le Notaire soussigné de toute sommation.

SITUATION HYPOTHECAIRE

A la date du 30 juin 2025, le bien était grevé de l'inscription suivante au bureau de Sécurité Juridique de Liège 2 :

- Inscription sous la référence 36-I-1201201100473 prise au profit de la banque CRELAN (anciennement SA CENTEA), en vertu d'un acte reçu par Maître [REDACTED], le 12 janvier 2011, à concurrence de cent soixante-quatre mille euros (164.000€) en principal et douze mille cinq cents euros (12.500€) en accessoires.

- Inscription sous la référence 36-I-1212202212214 prise au profit de la Team recouvrement de Liège 2 pour un montant de dix-huit mille deux cent nonante-six euros septante-quatre cents (18.296,74€) contre Madame [REDACTED]

SOMMATION

Sommation sera faite, un mois avant le début des enchères, par envoi recommandé, aux débiteurs, créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement, à l'exception de ceux qui nous auront dispensé de cette formalité, d'avoir à prendre connaissance du cahier des charges.

IDENTITE DES PROPRIÉTAIRES

1) Monsieur [REDACTED]

2) Madame [REDACTED]

Comparants dont l'identité a été établie au vu du Registre National des Personnes Physiques.

CECI EXPOSE :

Nous, Notaire soussigné, procédons, conformément à l'article 1193 du Code Judiciaire procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Etude du Notaire Stéphanie JANS, Place Ferrer, 6 à 4610 Beyne-Heusay, stephanie.jans@belnot.be.

Description du bien

Commune de Beyne-Heusay (62.015) – Première division (suivant extrait cadastral daté du 23 juin 2025)

Une maison d'habitation sise rue des Houx 12, cadastrée section A, numéro 134C9 P0000, d'une superficie de sept cent quarante-cinq mètres carrés (745m²).

Revenu cadastral non indexé : 1.204,00 euros.

La désignation dudit bien n'a pas été modifiée depuis le dernier titre transcrit étant l'acte reçu par Maître [REDACTED] le 13 décembre 2010.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

Origine de propriété

Il y a plus de trente ans, le bien dépendait pour partie de la communauté ayant existé entre Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED],

pour l'avoir acquis à la suite de divers actes reçus par le Notaire [REDACTED], les 22 juillet 1942, 26 février 1947 et par acte du Notaire [REDACTED] en date du 19 juillet 1950, tous dûment transcrits.

Monsieur [REDACTED] est décédé ab intestat le 15 mai 1971 et sa succession comprenant la moitié indivise du bien a été recueillie pour une moitié en usufruit par son épouse survivante ladite Madame [REDACTED] et pour le surplus à son fils, Monsieur [REDACTED], époux de Madame [REDACTED].

Monsieur [REDACTED] est décédé le 12 mai 1985 et sa succession comprenant un quart en pleine-propriété et un quart en nue-propriété a été recueilli par son épouse survivante, Madame [REDACTED] en vertu de l'acte de donation entre époux reçu par le Notaire [REDACTED] le 15 juillet 1974, enregistré.

Madame [REDACTED] est décédée à Liège, le 2 novembre 1994, l'usufruit qu'elle détenait dans le bien s'est éteint et en vertu de son testament olographe en date du 2 novembre 1993, déposé au range des minutes du Notaire [REDACTED], Notaire soussigné en date du 9 novembre 1994, institué pour légataires universelles Mesdames [REDACTED].

Ces dernières ont été envoyées en possession de la succession en vertu de l'Ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Liège en date du 17 mai 1995.

Le bien appartenait pour partie depuis plus de trente ans à la communauté des biens ayant existé entre Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] pour l'avoir acquis par acte du Notaire [REDACTED], le 22 juillet 1942, transcrit.

Monsieur [REDACTED] est décédé le 10 décembre 1972 et sa succession comprenant notamment une moitié indivise du bien a été recueillie pour un quart en pleine-propriété et un quart en usufruit par son épouse survivante Madame [REDACTED] en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par le Notaire [REDACTED], le 22 juin 1955, enregistré et pour le surplus par sa fille unique Madame [REDACTED].

Madame [REDACTED] est elle-même décédée le 16 décembre 1981 et sa succession a été entièrement recueillie par sa fille unique, Madame [REDACTED].

Aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED] et Maître [REDACTED] et Maître [REDACTED] le 11 juillet 1995 ; transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le 8 septembre suivant, volume 6644 numéro 22, 1) Madame [REDACTED], 2) Madame [REDACTED] et 3) Madame [REDACTED] ont vendu ledit bien à Mademoiselle [REDACTED].

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire [REDACTED], le 30 septembre 2009, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le 16 octobre suivant, dépôt numéro 9646, Mademoiselle [REDACTED] a fait donation de la totalité en usufruit dudit bien à sa mère, Madame [REDACTED].

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître H [REDACTED] le 13 décembre 2010, transcrit au bureau de sécurité juridique de Liège 2 le 12 janvier 2011 dépôt 00472, Madame [REDACTED] et Mademoiselle [REDACTED] ont vendu ledit bien à Monsieur [REDACTED] et son épouse Madame [REDACTED].

Mise à prix

La mise à prix s'élève à CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00€).

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 9 octobre 2025 à 14 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le vendredi 17 octobre 2025 à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire **le lundi 20 octobre 2025 à 17h30.**

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, durant les quatre semaines précédents la période d'enchères visée ci-avant et durant la période des enchères, jusqu'à la veille du terme de celles-ci.

Ces visites seront fixées sur rendez-vous pris avec l'Etude du Notaire soussigné et ce, pendant les heures de bureau, selon la demande du candidat acquéreur et les disponibilités de l'agenda de l'Etude du Notaire soussigné.

Transfert de propriété

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

Jouissance - occupation

Le bien est actuellement occupé par un des copropriétaire.

L'occupant devra avoir quitté et vidé les lieux de tous encombrants au plus tard dans les six semaines de la signature du procès-verbal d'adjudication conformément à l'arrêt de la cour d'appel de Liège du 5 juin 2025.

A défaut d'avoir quitté les lieux, l'adjudicataire fera procéder à l'expulsion de l'occupant, étant Monsieur [REDACTED]. Si l'immeuble n'est pas totalement vidé dans le délai mentionné ci-dessus, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle. 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.

Le coût de cette expulsion sera aux frais de Monsieur [REDACTED].

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

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Etat du bien – Vices

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

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

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés qui feront, le cas échéant, bénéfice ou perte à l'adjudicataire, sans recours contre le vendeur.

Servitudes et conditions spéciales

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

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

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.

Pour le surplus, le vendeur déclare que, pour sa part, il n'a jamais constitué ni servitudes, ni conditions particulières et qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes non-apparentes, même d'utilité publique.

Le titre de propriété du vendeur étant l'acte reçu par Maître [REDACTED] [REDACTED] le 13 décembre 2010, dont question ci-avant, stipule notamment ce qui suit :

« L'acte reçu par le Notaire soussigné, le 30 septembre 2009, plus amplement vanté ci-avant à l'origine de propriété, contient les clauses suivantes :

« L'acte reçu par Maître [REDACTED] et Maîtres [REDACTED] et [REDACTED], le 11 juillet 1995, plus amplement vanté ci-avant à l'origine de propriété, contient les clauses suivantes :

« RAPPEL DE STIPULATIONS ANTERIEURES

1. L'acte susvanté du Notaire [REDACTED] en date du 22 juillet 1942 et portant vente au profit des époux [REDACTED] contient notamment ce qui suit :

« L'acquéreur devra s'entendre avec son voisin Monsieur [REDACTED] pour construire de ce côté à frais communs, une clôture soit en fils de fer, soit en végétaux, soit en matériaux durs, cette clôture sera mitoyenne, les murs, pignons seront construits à cheval sur la ligne mitoyenne, il devra se clôturer de la même façon que ci-avant, mais à ses frais du côté de Monsieur [REDACTED], vendeur, mais aura le droit de réclamer a moitié du coût de la clôture à l'acquéreur éventuel du terrain joignant celui présentement acquis par Monsieur [REDACTED]. Toute clôture métallique de même que la barrière extérieure, la pompe et le bac se trouvant sur la parcelle présentement vendue appartiennent aux vendeurs ».

2. L'acte du Notaire [REDACTED] du 19 juillet 1950 et portant vente au profit des époux [REDACTED] contient notamment ce qui suit : « il séparera le terrain présentement acquis de la propriété du vendeur, au moyen d'un mur en matériaux durs, de deux mètres de hauteur au-dessus du niveau du sol, qu'il établira sur son terrain suivant la ligne AB du plan, sans que les fondations puissent empiéter de plus de huit centimètres sur la propriété du vendeur. »

3. L'acte du Notaire [REDACTED] en date du 22 juillet 1942 et portant vente au profit des époux [REDACTED] contient notamment ce qui suit : « L'acquéreur devra s'entendre avec ses voisins Messieurs [REDACTED] et [REDACTED] pour construire à frais communs une clôture soit en fils de fer, soit en végétaux, soit en matériaux durs, cette clôture sera mitoyenne, les murs pignons seront à cheval sur la ligne mitoyenne. Toutes les clôtures métalliques, de même que la barrière extérieure, la pompe et le bac se trouvant sur la parcelle présentement vendue appartiennent aux vendeurs. »

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous droits et obligations découlant de ces dispositions pour autant qu'elles soient encore d'application, qu'elles concernent cette propriété et qu'il n'y soit pas dérogé par le présent acte.

Pour le surplus, l'acquéreur dispense expressément le Notaire soussigné de reproduire les conditions reprises dans l'acte reçu par Maître [REDACTED] et Maîtres [REDACTED], le 11 juillet 1995, susvanté à l'origine de propriété ; l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance desdites conditions pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes. »

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans tous droits et obligations découlant de ces dispositions pour autant qu'elles soient encore d'application, qu'elles concernent cette propriété et qu'il n'y soit pas dérogé par le présent acte.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Dispositions administratives

A. Prescriptions urbanistiques

1) Obligations d'information

Conformément aux prescrits des articles D.IV.99 et suivants du Code de Développement Territorial (CoDT), le vendeur s'engage à informer l'acquéreur du statut administratif du bien objet des présentes, dans les limites de sa connaissance du bien et des voies d'accès à l'information (notamment la consultation du site <http://geoportail.wallonie.be>).

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, l'acquéreur déclare avoir été informé de l'opportunité de recueillir, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur le statut administratif du bien et sur son environnement, et de vérifier personnellement, la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués sur le bien, en s'adressant notamment auprès du service de l'urbanisme de la Commune de Beyne-Heusay.

L'attention de la partie acquéreuse est en outre attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Les parties reconnaissent en outre être informées que l'obligation d'information incombant au Notaire instrumentant s'exerce subsidiairement à celle du vendeur et dans les limites des voies d'accès à l'information.

2) Informations générales

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 le permis requis.

Il est également précisé que :

- les actes et travaux réalisés avant le 22 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du CoDT) ;
- les actes et travaux exécutés entre le 22 avril 1962 et le 1er mars 1998 bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité, sauf s'ils entrent dans l'une des 6 catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice (article D.VII.1bis du CoDT) ;
- les actes et travaux exécutés à partir du 1er mars 1998 bénéficient dans certains cas d'une dépenalisation après l'écoulement d'un délai de 10 ans ou de 20 ans prenant cours à dater de l'achèvement desdits actes et travaux.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, l'acquéreur étant réputé avoir pris toutes informations à ce sujet.

3) Informations spécifiques

a) **Renseignements visés à l'article D.IV.97 du CoDT**

Le vendeur déclare que :

1. le bien est situé au plan de secteur de Liège **en zone d'habitat au plan de secteur de Liège** (art. D.II.24 CoDT), et qu'aucune révision ou modification du plan de secteur ne concerne actuellement le bien ;
2. le bien est soumis à l'application d'un Guide Régional d'Urbanisme (G.R.U.) mais n'est pas situé dans un Schéma de Développement Pluricommunal (S.D.P.) ;
3. la Commune de Beyne-Heusay n'a pas adopté un Schéma de Développement Communal (S.D.C.) applicable audit bien ;
4. le bien n'est pas visé par un Schéma d'Orientation Local (S.O.L.) ;
5. la Commune de Beyne-Heusay a adopté un Guide Communal d'Urbanisme (G.C.U.) applicable audit bien ;
6. le bien n'est soumis à aucun droit de préemption, ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
7. le bien n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;
8. le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
9. le bien n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code ;
10. le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;
11. le bien n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;

12. le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;

13. le bien **bénéficie** d'un équipement d'épuration des eaux usées et **bénéficie** d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

14. le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, n'est pas situé à proximité d'un site SEVESO, ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou encore dans un site Natura 2000, et ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT ;

15. le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

b) Permis - Autorisation(s) - Certificat(s) d'urbanisme

Le vendeur déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation, permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ou d'un certificat de patrimoine, à l'exception d'un permis délivré le 17 décembre 2010. Ce permis a été délivré en vue de la régularisation de la construction de deux garages.

c) Renseignements délivrés par l'Administration communale

Par sa lettre du 25 mai 2023, le Notaire JANS a interrogé la Commune de Beyne-Heusay quant au statut urbanistique du bien vendu, laquelle a répondu en date du 22 juin suivant, notamment ce qui suit :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée en date du 26 juin 2025 relative à un bien sis **rue des Houx, 12 à BEYNE-HEUSAY, cadastré 1e division section A n°134C9 et appartenant à Monsieur [REDACTÉ] et Madame [REDACTÉ]**, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial (CoDT) ;*

Le bien en cause :

*- se trouve en **zone de centralité urbaine de pôle** au schéma de Développement Territorial (SDT) régional ;*

*- se trouve en **zone d'habitat au plan de secteur de Liège** adopté par A.E.R.W. du 26 novembre 1987 ;*

- n'est pas soumis à un projet de modification du plan de secteur ;

- n'est pas repris dans une carte d'affectation des sols ;

- est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme :

- s'applique au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;

- s'applique au règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

- ne s'applique pas au règlement sur les bâtisses en site rural (RGBSR) ;

- ne s'applique pas au règlement général sur les zones protégées en matière d'urbanisme (RGBZPU) ;

- ne s'applique pas au règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles Sud ;

- n'est pas situé dans un schéma ou projet de schéma de développement pluricommunal;

- n'est pas situé dans un schéma ou projet de schéma de développement communal ;

- n'est pas situé dans un schéma de Développement Communal. Le Conseil communal en date du 10 mars 2025 a décidé de marquer son accord de principe pour l'élaboration d'un Schéma de Développement Communal optimisation spatiale (SDCos) incluant un volet « inondations » et un volet « participation citoyenne ». Le Collège est chargé d'élaborer les cahiers des charges ;

- ne se trouve pas dans le périmètre d'un schéma d'orientation local – SOL (Plan Communal d'Aménagement – PCA ou Rapport Urbanistique et Environnemental – RUE) ;

- ne fait partie d'aucun permis d'urbanisation ou lotissement ;

- a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 17 décembre 2010. Ce permis a été délivré en vue de la construction de deux garages (voir ci-joint) ;

- n'a fait l'objet d'aucune infraction constatée par procès-verbal ;

- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

A notre connaissance, le bien :

- n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager (visé à l'article D.V.1.) ;

- n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale (visé à l'article D.V.7.) ;

- n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9. et D.V.12.) ;

- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine (visé à l'article D.V.13) ;

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;

- n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;

- n'est pas situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine ;

- est situé en zone de régime d'assainissement **collectif** au PASH dans une rue desservie par un égout ;

- bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

- est exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs (voir ci-joint):

*Zone à risque potentiel de mouvement (gonflements, retrait et faible risque de glissement), formation de Vaals et pente inférieure à 5° ;

*zone de présence potentielle d'anciens puits de mines ;

- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ;

- n'est pas situé dans une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;
- ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- n'est pas repris dans la carte archéologique (voir ci-joint) ;
- n'est pas situé dans un des périmètres inclus dans la banque de données de l'état des sols visé à l'article 12 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (voir ci-joint) ;

Autres renseignements relatifs au bien :

- le bien n'est pas repris en zone inondable (en vigueur) suivant la Directive inondation 2007-60-CE mise en œuvre par l'arrêté du gouvernement wallon du 4 mars 2021 ;
- le bien n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ni dans un périmètre d'application du droit de préemption ;
- le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement ;
- le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de location ;
- le bien n'a fait l'objet d'aucun rapport ou arrêté d'insalubrité ;
- le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- le bien est soumis à un alignement approuvé par le conseil communal en date du 16 avril 1937 (voir ci-joint) ;
- considérant le passé minier du site, nous vous invitons à consulter le service des Mines de la Région wallonne, avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes (081/33.50.50) afin de vous assurer de l'éventuelle présence d'un puits de mine car le bien est en zone de présence potentielle d'anciens puits de mines (voir plan en annexe).

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. N'ayant pas visité la propriété, nous ne pouvons vous assurer que les travaux n'ont pas été réalisés sans permis.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur les régularités des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune. La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, ...), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect du délai imparti aux

administrations communales et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

- alignement de voirie : S.P.W., avenue Blonden, 12 à 4000 Liège

S.T.P., rue Darchis, 33 à 4000 Liège

- équipement de collecte : A.I.D.E., rue de la Digue, 25 à 4420 Saint-

Nicolas

- équipement en électricité : NETHYS-RESA Electricité, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège

ELIA, boulevard de l'Empereur, 20 à 1000

Bruxelles

- équipement en téléphonie : PROXIMUS, rue du Nord Belge, 6, 4020 Liège

- équipement en gaz : NETHYS-RESA Gaz, rue Sainte-Marie, 11 à 4000

Liège

FLUXYS S.A., avenue des Arts, 31 à 1040

Etterbeek

- équipement en eau : C.I.L.E., rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Angleur

Les informations contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. A défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme, il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4. Nous rappelons qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis. Nous invitons l'acquéreur à consulter le service urbanisme de la commune avant la signature des actes afin de se renseigner sur les normes urbanistiques en vigueur. ».

d) Garantie de conformité urbanistique

Sur interpellation du Notaire, le vendeur déclare qu'à sa connaissance et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui le bien concerné n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

e) Affectation du bien

Le vendeur déclare et garantit que le bien vendu est actuellement affecté à usage **d'habitation unifamiliale** et que rien ne s'oppose à cette affectation, ce qui est accepté par l'acquéreur. Toute modification de l'affectation actuelle sera sous la responsabilité exclusive de l'acquéreur.

4) Zone inondable.

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone inondable.

B. Environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

C. Etat du sol

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 23 juin 2025, énoncent chacun ce qui suit :

« Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du 20 avril 2023. La consultation de la Banque de Données de l'État des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

Plan de la parcelle objet de la demande et des données associées

On omet.

Situation dans la BDES

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

*- Repris dans l'inventaire des procédures de gestion de la pollution et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2, 3)? : **Non.***

*- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12§4)? : **Non.***

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3)

Néant.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)

Néant.

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant. »

Les amateurs seront informés du contenu de cet extrait conforme dès la publication de l'annonce.

L'original de l'extrait conforme sera remis à l'adjudicataire.

Le vendeur déclare qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon ».

Le vendeur ne prendra aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et le prix de vente sera fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire devra accepter expressément.

En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entendra assigner au bien.

L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire ne puisse exiger de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme dont question ci-avant.

D. Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare que le bien **ne contient pas** de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

Le notaire instrumentant attire l'attention des adjudicataires sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

E. Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien vendu, le vendeur a répondu de manière **négative** et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

F. Installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. et de la section 8.4.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension. Par procès-verbal du 16 juillet 2025 dressé par ACA, il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de l'acte authentique de vente, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. Le notaire soussigné attire l'attention sur les sanctions prévues dans l'arrêté royal du 08 septembre 2019 ainsi que les dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit arrêté, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à la charge exclusive de l'adjudicataire.

Le notaire soussigné attire l'attention sur les sanctions prévues dans l'arrêté royal du 08 septembre 2019 ainsi que les dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit arrêté, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à la charge exclusive de l'adjudicataire.

G. Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare que le certificat de performance énergétique se rapportant au bien objet des présentes a été établi par Monsieur [REDACTED], certificateur agréé, en date du 24 juillet 2025, numéro de certificat 20250724020078.

Que ledit certificat mentionne que le bien est repris en **catégorie G** pour une

consommation spécifique d'énergie primaire de 70658kWh/m².an.

H. CertIBEau

Le vendeur déclare :

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

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

I. Servitude d'utilité publique liée à la présence d'une canalisation de gaz naturel de Fluxys

Le notaire instrumentant attire l'attention des adjudicataires sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

Aides régionales

Après avoir été interrogé quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente, en application de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009, entré en vigueur le 28 juin 2009, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié d'une aide régionale, quelle qu'elle soit.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre 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.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Subrogation - Dégâts miniers

L'adjudicataire sera subrogé de plein droit, mais sans garantie, par le seul fait de la confirmation de l'adjudication, dans tous les droits et actions du vendeur contre tous tiers quant aux indemnités qui pourraient lui être dues pour dépréciation ou dégradation de l'immeuble par des travaux miniers ou autres ; sans qu'il y ait à rechercher si la cause des dégâts est antérieure à l'adjudication.

Transfert des risques – Assurances

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Adjudicataire commun en biens

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale, et dont le conjoint ne serait pas présent ni représenté à la vente, devra rapporter au notaire, dans la forme authentique, la ratification de ce conjoint dans les cinq jours ouvrables suivant l'adjudication définitive.

L'adjudication prononcée à charge de rapporter la ratification d'un conjoint commun en biens ne le sera que sous la condition suspensive de cette ratification, dans le délai requis.

A défaut de pareille ratification, l'adjudication sera nulle et non avenue. En ce cas, les biens pourront être adjugés à l'adjudicataire provisoire ou à l'enchérisseur précédent réunissant les conditions pour que la vente soit parfaite, à moins que le notaire ne préfère exposer à nouveau les biens à la vente, le tout, sans préjudice à tous dommages et intérêts contre l'époux défaillant, comprenant notamment la différence entre le prix qu'il avait offert et celui offert par l'adjudicataire définitif.

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 GENERALES

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes onlines 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, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) en cas de décès du meilleur enchérisseur retenu avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit adjuger aux 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.

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.

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 automatique »).

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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue compareaisse devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue compareaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.

La clôture des enchères

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente.

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Cautions

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, 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.

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

- quinze pour cent (15,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante pour cent (13,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule vingt-cinq pour cent (13,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

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

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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

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

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

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction des frais dus ;
- 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. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES 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'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur ; Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système

d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ;

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

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

Cela a pour conséquence :

a) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.

b) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.

c) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.

d) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux :

Tous collaborateurs de l'étude du Notaire Stéphanie JANS, Notaire à Beyne-Heusay.

Avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire ».

Pour lequel Madame [REDACTED], collaboratrice notariale, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

DECLARATIONS DIVERSES

CERTIFICAT D'IDENTITE

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

A défaut d'autres dispositions dans le procès-verbal d'adjudication, le vendeur ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront censés, s'ils résident en pays étranger, avoir élu domicile en l'Etude du Notaire instrumentant.

IMPUTATION

Toute somme payée par l'adjudicataire s'imputera d'abord sur les frais et les éventuels intérêts de retard, et ensuite seulement sur le prix.

PROJET D'ACTE

Les parties déclarent avoir reçu le projet d'acte plus de cinq jours préalablement à la signature des présentes.

DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

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

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Beyne-Heusay, 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 le vendeur et moi-même, Notaire.

Pour copie certifiée conforme