

**CAHIER DES
CHARGES**

N° 10.485

21/09/2026

DOSSIER

2567/006

**CAHIER DES CHARGES FIXANT LES CLAUSES &
CONDITIONS DE LA VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE**

L'an deux mil vingt-six,
Le vingt-et-un septembre.

Nous, Maître Bernard **DEGIVE**, Notaire à la résidence de Neupré, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous.

Exposé préalable

(...)

Ceci exposé

Nous, Notaire soussigné, avons dressé ainsi qu'il suit le CAHIER DES CHARGES fixant les clauses et conditions auxquelles les biens seront adjugés publiquement, online, sur le site biddit.be.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

A.1 - Coordonnées de l'étude

Bernard **DEGIVE**, Société Notariale
Route du Condroz 26
4122 Neupré

Numéro de téléphone : 04 371 40 11
Adresse e-mail : bernard.degive@belnot.be

A.2 - Description des biens

LOT 1 :

COMMUNE D'ESNEUX

Première division, précédemment Esneux (62.032)

Une parcelle de terrain cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an en nature de pâture, sise en lieu-dit "Commune vers

Esneux", section C, numéro 416 Y 5 P0000, pour une contenance de trente-huit ares quarante-neuf centiares (38 a 49ca).

Revenu cadastral non indexé : vingt euros (20,00 €).

LOT 2 :

COMMUNE D'ESNEUX

Première division, précédemment Esneux (62.032)

La totalité en pleine propriété de :

- Une parcelle de terrain sise en lieu-dit "Campagne d'Avion Puits", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an en nature de verger hautes tiges, section C numéro 416 G P0000, pour une contenance d'un hectare onze ares trente centiares (1ha 11a 30ca).

Revenu cadastral non indexé : quatre-vingt-trois euros (83,00 €).

- Une parcelle de terrain sise en lieu-dit "Prairie du Dessous", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an en nature de verger hautes tiges, section C numéro 410 B P0000, pour une contenance d'un hectare six ares dix-neuf centiares (1ha 06a 19ca).

Revenu cadastral non indexé : septante-neuf euros (79,00 €).

- Une pâture sise en lieu-dit "Avion Puits", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 411 P0000, pour une contenance d'un hectare seize ares soixante centiares (1ha 16a 60ca).

Revenu cadastral non indexé : quatre-vingt-sept euros (87,00 €).

- Une pâture sise en lieu-dit "Avion Puits", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 412 P0000, pour une contenance d'un hectare deux ares septante centiares (1ha 02a 70ca).

Revenu cadastral non indexé : septante-sept euros (77,00 €).

- Une parcelle de terrain cadastrée en nature de jardin, sise en lieu-dit "Avionpuits", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 408 B P0000, pour une contenance de trois ares septante et un centiares (3a 71ca).

Revenu cadastral non indexé : trois euros (3,00 €).

- Une pâture sise en lieu-dit "Avionpuits", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 398 A P0000, pour une contenance de neuf ares cinquante centiares (9a 50ca).

Revenu cadastral non indexé : cinq euros (5,00 €).

- Une ferme, sur et avec terrain, sise Avionpuits, numéro 1, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 407 A P0000, pour une contenance de vingt-quatre ares quatre-vingt centiares (24a 80 ca).

Revenu cadastral non indexé : huit cent quatre-vingt-sept euros (887,00 €).

- Une pâture sise en lieu-dit "Vieux Cortil", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 418 C P0000, pour une contenance d'un hectare quatre-vingt-deux ares quatre-vingt centiares (1ha 82a 80ca).

Revenu cadastral non indexé : cent trente-sept euros (137,00 €).

- Une pâture sise en lieu-dit "Commune vers Esneux", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 416 X 5 P0000, pour une contenance de seize ares trente-huit centiares (16a 38ca).

Revenu cadastral non indexé : huit euros (8,00 €).

- Une pâture sise en lieu-dit "Trou Maka", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 419 P0000, pour une contenance de vingt et un ares trente centiares (21a 30ca).

Revenu cadastral non indexé : six euros (6,00 €).

- Une pâture sise en lieu-dit "Trou Maka", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 420 P0000, pour une contenance de dix-neuf ares quatre-vingt centiares (19a 80ca).

Revenu cadastral non indexé : huit euros (8,00 €).

- Une pâture sise en lieu-dit "Vieux Cortil", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 417 A P0000, pour une contenance de huit ares nonante centiares (8a 90ca).

Revenu cadastral non indexé : quatre euros (4,00 €).

- Un bâtiment rural, sur et avec terrain, sis Avionpuits, numéro 1+, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 417 B P0000, pour une contenance de un are nonante centiares (1a 90ca).

Revenu cadastral non indexé : trente-deux euros (32,00 €).

La moitié en pleine propriété de :

Un chemin sis en lieu-dit "Chemin", cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 406 D P0000, pour une contenance de vingt-six ares cinquante centiares (26a 50ca).

Revenu cadastral non indexé : trois euros (3,00 €).

LOT 3 :

COMMUNE D'ESNEUX

Première division, précédemment Esneux (62.032)

- Une pâture sise en lieu-dit "Campagne d'Avionpuits", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 387 D P0000, pour une contenance de quatre hectares six ares (4ha 06a 00ca).

Revenu cadastral non indexé : deux cent quinze euros (215,00 €).

- Une pâture sise en lieu-dit "Campagne d'Avion Puits", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C,

numéro 387 F P0000, pour une contenance de six hectares soixante-huit ares septante centiares (6ha 68a 70ca).

Revenu cadastral non indexé : quatre cent un euros (401,00 €).

LOT 4 :

COMMUNE D'ESNEUX

Première division, précédemment Esneux (62.032)

- Une pâture sise en lieu-dit "Campagne d'Avion Puits", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 388 D P0000, pour une contenance d'un hectare nonante-six ares vingt centiares (1ha 96a 20ca).

Revenu cadastral non indexé : cent dix-sept euros (117,00 €).

- Une pâture sise en lieu-dit "Chemin d'Avion Puits", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 388 B P0000, pour une contenance de deux hectares trente-neuf ares (2ha 39a 00ca).

Revenu cadastral non indexé : cent vingt-six euros (126,00 €).

LOT 5 :

COMMUNE D'ESNEUX

Première division, précédemment Esneux (62.032)

- Une terre sise en lieu-dit "Campagne d'Avion Puits", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 392 A P0000, pour une contenance d'un hectare soixante-cinq ares cinquante centiares (1ha 65a 50ca).

Revenu cadastral non indexé : cent neuf euros (109,00 €).

- Une terre sise en lieu-dit "Campagne d'Avion Puits", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 392 B P0000, pour une contenance d'un hectare quatre-vingt-cinq ares quarante centiares (1ha 85a 40ca).

Revenu cadastral non indexé : cent vingt-deux euros (122,00 €).

COMMUNE DE SPRIMONT

Quatrième division, précédemment Dolembreux (62.028)

Une terre sise en lieu-dit "Collage", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section A, numéro 124 D P0000, pour une contenance de deux hectares cinquante-trois ares soixante centiares (2ha 53a 60ca).

Revenu cadastral non indexé : cent soixante-deux euros (162,00 €).

LOT 6 :

COMMUNE D'ESNEUX

Première division, précédemment Esneux (62.032)

Une pâture sise en lieu-dit "Sèche Waide", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C, numéro 422 A P0000, pour une contenance d'un hectare trente-deux ares quatre-vingt centiares (1ha 32a 80ca).

Revenu cadastral non indexé : septante euros (70,00 €).

Lesdits biens étant repris, sous plus grande contenance, au dernier titre de propriété transcrit, étant l'acte reçu par Maître Albert JEGHERS, alors Notaire à Liège, le vingt-six juillet mil neuf cent cinquante-quatre, dont question infra sous le titre « Origine de la propriété », sous la désignation suivante :

« COMMUNES d'ESNEUX et de DOLEMBREUX.- Une exploitation agricole dénommée « Ferme d'Avionpuits » comprenant maison d'habitation à deux étages avec annexes, une grande cour centrale, des dépendances, terres et prés (...) ; cette ferme étant cadastrée ou l'ayant été :

1°) sur Esneux en lieux dits « Avionpuits, Vieux Cortils, Campagne d'Avionpuits, Prairie du dessus, commune vers Esneux, Trou Maka et Sèche Waide, section C, numéros 407/a partie, 408/a, 409/a, 417/b, 392/b, 410/a, 411, 412, 416/g, 392/a, 418/b, 419, 420, partie du 416/i, 387/e partie, 387/d, 388/a partie, 388/b, 422/a, 398/a et 417/a pour une superficie cadastrale totale de vingt sept hectares soixante deux ares vingt cinq centiares environ ; 2°) sur Dolembreux : Un pré en lieu dit Fond des Chênes, cadastré Section A numéros 124/c et partie de 117/f pour une superficie de deux hectares cinquante trois ares soixante centiares.

L'ensemble ayant donc une superficie cadastrale de trente hectares, quinze ares quatre vingt cinq centiares environ.

La dite ferme comprenant en outre la moitié indivise en pleine propriété d'un chemin carrossable, cadastré en lieux dits commune vers Esneux et Avionpuits, Section C, numéros 416/f et 406/c, formant un ensemble mesurant vingt six ares cinquante centiares et reliant la route d'Esneux-Dolembreux à un autre chemin.

Il est fait remarquer que : a) les parcelles de pré précitées sises à Esneux où elles sont cadastrées Section C partie des numéros 416/i et 387/e mesurent respectivement cinquante six ares septante cinq centiares et six hectares soixante huit ares septante centiares et la délimitation entre ces parcelles, objet du présent acte et les parties des mêmes numéros cadastraux vendues à Monsieur (...), par acte de vente reçu le treize janvier mil neuf cent cinquante trois par Maître de NEUVILLE, notaire à Liège, est figurée en un plan, dressé par Monsieur (...), géomètre à Esneux, le quinze décembre mil neuf cent cinquante deux, annexé à l'acte formant le titre de propriété dans le chef de la partie venderesse aux présentes ; les parties objet de cet acte y sont teintées en rose ; b) les parcelles de prés, précitées, cadastrées à Esneux, section C numéro 388/a partie et à Dolembreux section A numéro 117/f partie, mesurent respectivement un hectare nonante six ares vingt centiares et deux hectares trente neuf ares vingt deux centiares, et la délimitation entre ces parcelles, objet du présent acte et les parties des mêmes numéros cadastraux, vendues à Madame (...) et Mesdames (...) de Liège, par acte de vente reçu le treize janvier mil neuf cent cinquante-trois par Maître de NEUVILLE précité et Maître DUCHESNE, notaire à Liège (qui en a la minute) est figurée en un plan annexé à ce dernier acte de vente et dressé par le dit Monsieur (...) le huit octobre dernier. »

La description des biens est établie de bonne foi, au vu du titre de propriété disponible 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.

A.3 - Origine de propriété

(...)

A. 4 - Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

A.5 - Mise à prix

La mise à prix de départ du lot 1 est de **septante mille euros (70.000,00 €)**.

La mise à prix de départ du lot 2 est de **trois cent cinquante mille euros (350.000,00 €)**.

La mise à prix de départ du lot 3 est de **cent cinquante mille euros (150.000,00 €)**

La mise à prix de départ du lot 4 est de **cinquante-cinq mille euros (55.000,00 €)**.

La mise à prix de départ du lot 5 est de **cent vingt mille euros (120.000,00 €)**.

La mise à prix de départ du lot 6 est de **neuf mille euros (9.000,00 €)**.

A.6 - Publicité

La publicité préalable aux ventes est faite par inscription sur les sites internet www.immo.notaire.be, www.immoweb.be, www.immovlan.be et www.biddit.be de même que pour la vente sur folle enchère, s'il y a lieu.

Les indications données sur internet ne le sont qu'à titre de simples renseignements, sans aucune garantie de la part des requérants ou du Notaire.

A.7 - 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.

A.8 - Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **12 novembre 2026 à 14 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **20 novembre 2026 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.

A.9 - Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait des biens de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire le **27 novembre 2026 à 12 heures.**

A.10 – Visites et contacts

Les amateurs pourront contacter l'étude du Notaire Bernard DEGIVE pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente à l'adresse email bernard.degive@belnot.be ou au numéro de téléphone suivants : 04/371.40.11.

Les visites de la ferme cadastrée C 407 A P0000 et du bâtiment rural cadastré C 417 B P0000 (**LOT 2**) seront organisées par un mandataire ou tout autre personne désignée par le Notaire instrumentant sur prise de rendez-vous préalable.

A. 11 - Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire des biens vendus au moment où l'adjudication devient définitive.

A. 12 - Jouissance – Occupation

Les biens sont libres ou occupés par le vendeur et seront libres d'occupation au moment où l'adjudication devient définitive.

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

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter aux biens vendus des changements ou de les démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

A. 13 - Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents aux biens vendus 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.

A. 14 - 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.

A. 15 - Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, *prorata temporis*, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec les biens vendus 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 les résidences secondaires, sur les immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

A. 16 - Etat des biens – Vices

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent 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.

A. 17 - Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée des biens 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.

A. 18 - Mitoyennetés

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

A. 19 - Servitudes

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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

Le vendeur déclare n'avoir personnellement concédé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'existe ni servitude ni condition spéciale, sous réserve de ce qui suit :

L'acte reçu par Maître Albert JEGHERS, alors Notaire à Liège, le vingt-six juillet mil neuf cent cinquante-quatre, dont question *supra* sous le titre « *origine de propriété* », mentionne ce qui suit :

« (...) »

La partie acquéreuse devra se soumettre à tous plans d'alignement, d'expropriation ou d'urbanisation obligatoires qui auraient été ou seraient décrétés.

La présente vente est essentielle et nullement de style, la partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse.

(...)

6° L'acte reçu par Maître de NEUVILLE prénommé le treize janvier mil neuf cent cinquante trois, contient notamment les clauses suivantes dans l'effet desquelles les acquéreurs aux présentes sont subrogés par l'effet des présentes :

« 6. Les acquéreurs sont subrogés dans tous les droits et actions des vendeur en poursuite d'indemnités pour dommages et tous autres faits pouvant porter un préjudice quelconque aux biens vendus. Toutefois, les vendeurs se réservent leurs droits aux indemnités dues pour dommages de guerre causés aux biens prédécrits.

7) Les vendeur font observer aux acquéreurs que suivant acte reçu par Maître DEJARDIN, notaire à Liège le vingt décembre mil neuf cent vingt-six, transcrit le trente un même mois, volume 1111 numéro 22 et intervenu entre le dit Monsieur (...) et (...), le dit Monsieur (...) a autorisé la dite (...) à établir à titre de servitude, une ligne électrique aérienne de quinze mille volts, destinée à servir de liaison entre ses réseaux et ceux de la Société d'Electricité de l'Est de la Belgique, au dessus et au travers de ses propriétés sises à Esneux. Cette ligne devait être établie suivant les indications d'un plan annexé au dit acte.

Aux termes de cet acte, cette autorisation a été accordée pour une durée de quinze ans et devait continuer par tacite reconduction pour des périodes successives de cinq ans à moins qu'une des deux parties n'y mette fin par un avis notifié à l'autre partie, par lettre recommandée un an à l'avance. En échange de cette autorisation, la Compagnie d'électricité de Seraing s'est engagée à verser au dit Monsieur (...), les redevances annuelles fixées par Arrêtés royaux sur la matière.

De plus, la dite Compagnie s'est engagée à prendre à ses charges, à partir de la date de l'acte, tous les frais d'entretien, renouvellement du raccordement d'alors, de haute tension du château d'Avionpuits à son réseau de deux mille trois cents volts.

Les acquéreurs aux présentes sont subrogés dans les droits et obligations des vendeurs dans la clause qui précède.

9. Ainsi qu'il est stipulé ci-dessus, Madame (...) et Messieurs (...) comparants d'une part ont cédé aux comparants d'autre part, la moitié indivise (avec eux) du chemin précité, cadastré section C numéros 416/f et 406/c ; l'entretien de ce chemin se fera à frais communs entre les propriétaires de la ferme d'Avionpuits (Monsieur et Madame (...)) et les propriétaires futurs du

château d'Avionpuits, joignant la dite ferme qui devront, en tout temps, maintenir le passage libre sur toute la superficie du chemin.

En attendant la vente du château d'Avionpuits par les comparants d'une part, l'entretien du chemin précité se fera aux frais exclusifs, de Monsieur et Madame (...).

13. Les bâtiments de la ferme, objet de la présente vente sont séparés des bâtiments du château d'Avionpuits, restant appartenir aux vendeurs, comme il est figuré par un trait rouge, au plan ci-annexé dressé par (...), architecte à Esneux le trente avril dernier.

14. Les vendeurs font observer aux acquéreurs que la ferme d'Avionpuits est actuellement alimentée en eau par une canalisation qui part d'un puits se trouvant dans les parcelles cadastrées à Esneux section C numéros 414/b ou 413 qui ne font pas partie de la présente vente et sont réservées par les vendeurs.

Ces derniers, tout en se réservant le droit d'y puiser de l'eau, s'engagent à laisser les acquéreurs s'alimenter en eau comme par le passé.

L'entretien du puits se fera à frais communs, mais la canalisation sera entretenue par les propriétaires de la ferme seuls. »

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent aux biens vendus, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

A. 20 - 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 les biens 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.

A. 21 - 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.

A cet égard, les parties sont informés par le Notaire instrumentant du contenu de la loi du trente et un mai deux mil dix-sept relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction et le vendeur déclare ne pas avoir entrepris de travaux pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré après le premier juillet deux mil dix-huit, et pour lesquels une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

A.22 - Dispositions administratives

1. Urbanisme – Monuments et Sites

Par courriers recommandés expédiés en date du vingt-cinq mars deux mil vingt-six, le Notaire Bernard DEGIVE soussigné a sollicité de la Commune d'Esneux et de la Commune de Sprimont les renseignements visés à l'article D.IV.99 §1er du Code Wallon du Développement Territorial (CoDT).

Par ailleurs, à la même date, le Notaire DEGIVE soussigné a également interrogé la Commune d'Esneux et la Commune de Sprimont en ces termes :

« (...) »

1. *le bien fait-il l'objet d'une mesure ou d'un plan d'expropriation ?*
 2. *le bien est-il classé, fait-il l'objet d'une procédure de classement, est-il inscrit sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier, est-il localisé dans les limites d'une zone de protection d'un bien classé ou fait-il l'objet d'une quelconque mesure de protection ?*
 3. *le bien est-il repris dans un Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique ?*
 4. *le bien fait-il l'objet d'un permis d'environnement ?*
 5. *le bien fait-il l'objet d'un constat d'infraction urbanistique ou environnementale ?*
 6. *le bien fait-il l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité ?*
 7. *le bien fait-il l'objet d'un permis de location ?*
 8. *le bien est-il grevé d'une quelconque servitude légale ou d'utilité publique, telle qu'une emprise souterraine ?*
 9. *le bien est-il visé par un droit de préemption prévu par le CoDT ?*
 10. *le bien fait l'objet de mesures particulières prises en vertu du CoDT ?*
 11. *le bien prédécrit est-il grevé d'une prise souterraine pour une tuyauterie servant au transport de produits de gaz naturel, dans le cadre de la loi du 12 avril 1965 ? Le cas échéant, voulez-vous avoir l'amabilité de m'en communiquer les données ?*
 12. *le bien se situe-t-il dans une zone inondable ?*
 13. *pourriez-vous également me faire savoir si le bien visé est soit repris dans un des périmètres visés aux articles D.IV.57 et D.II.31, §2 du CoDT, soit se situe à proximité de l'un d'entre eux, spécialement si une zone venait à être définie, soit encore est localisé à proximité d'un établissement « Seveso » ?*
 14. *le bien se situe-t-il dans un site désigné « Natura 2000 » ou dans un site candidat au réseau Natura 2000 dans le périmètre visé ?*
 15. *quelle est l'affectation du bien et, s'il s'agit de logement, pouvez-vous en préciser le nombre ?*
 16. *ainsi que toutes autres informations que vous jugeriez utiles pour valoriser correctement le bien.*
- (...) »

La Commune d'Esneux a répondu par courrier du vingt-sept avril deux mil vingt-six ce qui suit :

« (...) »

Le bien en cause :

1° se trouve partiellement en zone de parc, partiellement dans un périmètre d'intérêt paysager, partiellement en zone agricole, partiellement en zone d'espaces verts, en moindre partie en zone d'habitat et partiellement en zone d'habitat à caractère rural, au plan de secteur de Liège adopté par A.E.R.W. du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

2° est situé partiellement en zone de parc, partiellement dans une zone d'intérêt paysager, partiellement en zone karstique à risque modéré, partiellement en zone karstique à risque élevé, partiellement traversé par une ligne de crête, partiellement en zone agricole, partiellement en zone agricole prioritaire, partielle en zone déconseillée à l'urbanisation, en moindre partie en zone résidentielle (5 à 10 logement/ha), partiellement en zone d'espaces verts, partiellement en zone d'intérêt écologique, comporte des haies et arbres remarquables et est partiellement traversé par des maillages écologiques au regard d'un schéma de développement communal approuvé définitivement par le Conseil Communal le 27 juin 2000 ;

3° est situé partiellement dans l'ensemble urbanistique n°10 – aire agricole, partiellement dans l'ensemble urbanistique n°12 – aire naturelle, partiellement dans l'ensemble urbanistique n°2 – aire d'accompagnement de bâtiments ou de site de grande valeur patrimoniale, partiellement dans l'ensemble urbanistique n°4 – aire d'habitat diversifié, partiellement traversé par une ligne de crête, partiellement en zone karstique modérée et partiellement en zone karstique élevé, au regard d'un guide communal d'urbanisme approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 14 septembre 2000 ;

4° a : se situe partiellement en zone d'aléa inondation faible et moyen par ruissellement, sur la cartographie approuvée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 ;

Article D.IV.57.3° du CoDT : le permis d'urbanisme peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ;

4° b : se situe partiellement en zone de contrainte karstique modérée (parcelle 422A) sur la cartographie des contraintes karstiques, mise à disposition des communes par le Service Public de Wallonie en 2004 ;

4° c : « Le bien en cause est référencé, par la Banque de Données de l'Etat des sols (BDES), (<http://bdes.spw.wallonie.be>), « **blanc** » (pas d'information) ; »

5° est situé le long d'une voirie communale frappée des plans d'alignement suivants :

- Plan n°26, A.R. du 22 février 1958 ;
- Plan n°14, A.R. du 13 septembre 1961 ;
- Plan n°19, A.R. du 08 mars 1950 ;

6° n'est pas situé le long d'une voirie de la Région Wallonne définissant un alignement (RN) ;

est partiellement traversé par une portion effacée du sentier vicinal « S84 » ;

7° peut être grevé d'une emprise en sous-sol pour une canalisation pour le transport de produits gazeux, consulter à cet effet RESA gaz, rue Louvrex 95, 4000 Liège, 04/220.12.11 ;

Le bien en cause n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption.

Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre du site d'activité économique désaffecté.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine.

Le bien en cause n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du patrimoine.

Le bien en cause est visé par une procédure de classement ou classé, au sens Code wallon du patrimoine.

- Château d'Avionpuits classé par arrêté du 9 décembre 1991 ;

- Ensembles architecturaux classés : Château d'Avionpuits – château, partie de la ferme et de ses dépendances (EA) ; deux tours d'angler vers le parc, mur d'enceinte du parc (à l'exclusion de la gloriette), mur de soutènement de l'étang, ferronneries (M) ; château, ferme, dépendances, parc, drève d'érables et alentours classé par arrêté du 9 décembre 1991 ;

Le bien est inscrit comme monument : « Ferme(s) (Ferme du château d'Avionpuits) » à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel (IPIC) (non pastillé), au sens du Code wallon du Patrimoine.

Le bien est partiellement visé à la carte archéologique au sens du Code wallon du Patrimoine.

La réalisation d'actes et de travaux sur un bien classé, inscrit sur la liste de sauvegarde ou soumis provisoirement aux effets du classement est soumise à l'octroi préalable d'une autorisation patrimoniale.

L'autorisation patrimoniale est une démarche administrative spécifique au patrimoine pour les biens classés. Cette autorisation fait l'objet d'une demande séparée et préalable aux permis d'urbanisme, aux permis d'environnement, aux permis uniques et à tous travaux sur biens classés.

Le bien concerné comprend plusieurs arbres et haies remarquables.

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

PU 1994-104 (...) : Mur de soutènement – délivré le 02/05/1995

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

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

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement / d'une déclaration environnementale ;

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis de location ;

L'Administration communale d'Esneux n'a pas connaissance, pour le bien en cause, de l'existence d'actes et/ou de travaux exécutés constitutifs d'une infraction en vertu des articles D.VII.1 et D.VII.1bis du CoDT ;

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une mesure d'insalubrité.

Le bien en cause est situé partiellement en zone d'assainissement autonome au PASH (Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique de l'Ourthe).

Toute nouvelle habitation située le long d'une voirie non encore égouttée ou dont l'égout n'aboutit pas encore dans une station d'épuration collective, doit être équipée d'une fosse septique by-passable (Art.R.277 §5 Code de l'Eau). Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec Monsieur Xavier Petitejean (04 380 94 56 ou xavier.petitjean@esneux.be).

Pour tout renseignement concernant l'équipement en eau ou électricité, nous vous renvoyons auprès de

- la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux, rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Angleur, tél. : 04/367.84.11.*

- RESA électricité, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège, 04/220.12.11.*

Observation : Les informations et prescriptions 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.

(...) ».

La Commune de Sprimont a répondu par courrier du vingt avril deux mil vingt-six ce qui suit :

« (...)

Le bien en cause :

1° est situé en zone agricole au Plan de secteur de Liège par A.E.R.W. du 26/11/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

2° est situé en zone agricole au Schéma de Développement Communal adopté par Conseil Communal du 28/10/2004, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

3° est situé en aire différenciée rurale au Guide Communal d'Urbanisme adopté par Arrêté Ministériel du 18/05/2005, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Le bien en cause :

4° (n)'est (pas) soumis au droit de préemption, ou n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ; (Informations indisponibles)

5° n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain, n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ou n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;

6° n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine;

7° n'est pas visé par une procédure de classement ou classé, au sens du Code wallon du Patrimoine;

8° n'est pas situé dans une zone de protection du Code wallon du Patrimoine ;

9° n'est pas visé à la carte archéologique au sens du Code wallon du Patrimoine ;

10° n'est pas repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine;

11° (ne) bénéficie (pas) d'un équipement d'épuration des eaux usées
(Informations indisponibles)

12° **ne bénéficie pas** 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 ;

13° **est exposé** à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs :

Le bien en cause est situé en zone de formation carbonatée (calcaire du Dévonien) (voir annexe) ;

Le bien en cause est traversé par une faille (voir annexe) ;

Le bien en cause n'est pas repris à la cartographie des éboulements ;

Le bien en cause est situé en zone de karst (présence de karst) ;

Le bien en cause est traversé par un écoulement souterrain (voir annexe) ;

Présence de sites karstiques :

*** 492-358 (a)**

*** 492-358 (b)**

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre de carrières souterraines ;

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre de puits de mines ;

Le bien en cause n'est pas situé dans une zone de présence de minières de fer ;

Le bien en cause est traversé par un axe de ruissellement concentré (3-10ha et 10-20ha);

14° n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, n'est pas situé dans une réserve forestière, n'est pas situé dans un site Natura 2000, ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique et ne comporte pas une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

15° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent;

16° Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes : néant ;

Autres renseignements relatifs au bien :

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une déclaration de classe 3 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique ;

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

Le bien en cause est situé dans le périmètre du Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de l'OURTHE qui reprend ceux-ci en Régime d'assainissement collectif dont le régime fut rendu applicable par décision du 10/11/2005 ;

Le bien en cause est/a été traversé par les chemins 9 et 33 ;

Pour information, depuis le 30/01/2023 (AGW du 8 décembre 2022), la mise à disposition à titre onéreux, même à titre occasionnel, d'une ou de plusieurs pièces existantes à titre d'hébergement touristique est une modification de destination de tout ou partie d'un bien et est dès lors soumise à une demande de permis d'urbanisme conformément aux articles D.IV.4 alinéa 1^{er}, 7° et R.IV.4-1 (Modification de la destination de tout ou partie d'un bien). Toutefois la mise à disposition de moins de six chambres occupées à titre d'hébergement touristique chez l'habitant n'est pas soumise à permis ;

Nous vous rappelons que certaines installations (citerne à mazout de 3000L ou plus, citerne à gaz, station d'épuration individuelle, pompe à chaleur de plus de 12kW, géothermie, frigo ou climatiseur d'une certaine puissance, captage d'eau, etc.) ou activités (stockage/dépôt de matériaux/déchets/véhicules/produits toxiques/explosifs, élevage, commerce de détail, réparation de véhicules, transformation de produits alimentaires, etc.) sont soumises à déclaration environnementale de classe 3 ou permis d'environnement. Pour savoir si votre bâtiment/exploitation doit être couverte par l'une de ces autorisations, rendez-vous sur le site [web https://permis-environnement.spw.wallonie.be/home.html](https://permis-environnement.spw.wallonie.be/home.html) ou contactez le service Environnement de la commune.

Observations.

A titre de renseignements, le Collège Communal fait part des observations suivantes :

- La Commune est entrée en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en date du 09/12/2005 ;

- Nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 1^{er} janvier 2017, une taxe de 4.000 € par absence d'emplacements de parkings est entrée en vigueur. (Pour une lecture exhaustive le texte est consultable sur notre site internet www.sprimont.be), sous l'onglet « Commune » choisissez la rubrique « Règlements et taxes » puis « Taxes ») ;

- **En ce qui concerne les exonérations de permis d'urbanisme, nous vous invitons à consulter l'art. R.IV.1-1 du Code de Développement Territorial ;**

- **En ce qui concerne les constructions présentes sur le(s) bien(s), aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis d'urbanisme en bonne et due forme. Nous vous invitons à prendre connaissance des articles D.VII.1 et D.VII.1erbis du Code de Développement Territorial sur la dépénalisation et l'amnistie des infractions urbanistiques. Nous attirons votre attention sur le fait qu'il n'appartient pas à la commune d'attester de l'amnistie d'une infraction urbanistique ;**

- Le(s) bien(s) pourrait(-ent) être grevé(s) d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (TECTEO, SWDE, ...) ;

- Conformément à l'Art. D.IV.54 du CoDT et au décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, nous vous informons que le Collège communal peut subordonner un permis d'urbanisme ou d'urbanisation à des charges d'urbanisme et notamment à une cession d'emprise à titre gratuit formalisée par acte authentique devant notaire, après approbation du Conseil Communal. Dans ce cas, l'ensemble des coûts et la mise en œuvre des charges d'urbanisme seront à charge du demandeur en permis ;

Le Guide Communal d'Urbanisme (G.C.U) et le Schéma de Développement Communal (S.D.C) sont consultables sur le site internet de la Commune (www.sprimont.be), sous l'onglet « Commune » Choisissez la rubrique « Services Communaux » puis « Urbanisme ».

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

(...) ».

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui - les biens vendus n'ont pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il en a acquis la maîtrise juridique.

S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations.

Par ailleurs, l'adjudicataire est informé de la possibilité de recueillir de son côté, avant l'adjudication, tous renseignements

(prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, l'attention de l'adjudicataire est attirée sur les points suivants :

1°- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de développement territorial (CoDT) à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2°- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3°- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

A la connaissance du vendeur :

- les biens vendus n'ont pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation, d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites (classement, ou inscription sur une liste de sauvegarde, d'un site désaffecté), ou d'une infraction d'urbanisme.

- les biens ne sont pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 § 1^{er} et suivants du Code wallon du développement territorial ;

- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé.

Quatorzième feuillet

A.23 – Monuments classés

Tel que précisé par la Commune d'Esneux dans son courrier dont question ci-avant, le vendeur déclare que les parcelles cadastrées C 418 C, C 416 X5, C 419, C 420, C 406 D, C 417 A, C 417 B, C 407 A, C 408 B, C 416 G, C 410 B, C 411, C 412 et C 398 A ont fait l'objet d'un arrêté royal de classement en date du neuf décembre mil neuf cent nonante-et-un, lequel stipule en son article 2 que :

« Afin de sauvegarder l'intérêt des biens, il est interdit aux propriétaires, sauf autorisation préalable accordée conformément aux dispositions de l'article 5 du décret précité du 17 juillet 1987 d'apporter ou de laisser apporter au bien aucun changement définitif qui en modifie l'aspect.

En outre, sauf autorisation accordée comme il est dit ci-dessus, il est interdit aux propriétaires du site:

1° d'effectuer tout travail de terrassement, construction, fouilles, ouverture de carrière ou travail quelconque d'exploitation, sondages, creusement de puits, en général, tout travail de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation;

2° de modifier en aucune façon l'écoulement des eaux dans le site et de déverser dans les cours d'eau ou dans le sous-sol - par puits perdus - aucune substance de nature à altérer la pureté des eaux et par là influencer la composition de la faune et de la flore;

3° de prendre ou de détruire les oeufs ou les nids;

4° d'abattre, de détruire, de déraciner ou d'endommager les arbres et les plantes. L'entretien normal des plantations et/ou l'exploitation forestière restent toutefois autorisés;

5° d'abandonner ou de jeter des papiers, récipients vides, déchets ou détritrus quelconques;

6° de planter des poteaux ou des pylônes destinés au transport de l'énergie électrique ou à tout autre usage;

7° d'ériger des constructions nouvelles ou de modifier celles qui existent sans que les plans aient été au préalable soumis à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites et approuvés par un arrêté de l'Exécutif. ».

Le Notaire instrumentant précise qu'est également partiellement concernée la parcelle 416 Y 5.

Une copie dudit arrêté sera remis à l'acquéreur.

Il s'engage, tant pour lui que pour ses ayants-droit ou ayants-cause, à quelque titre que ce soit, à respecter le caractère classé du bâtiment, et notamment à se conformer aux dispositions tant urbanistiques qu'administratives relatives aux biens classés.

Tous les travaux d'entretien ou de transformation s'effectueront en garantissant la cohérence de l'ensemble. En aucun cas, il ne pourra être porté atteinte à l'architecture et la structure du bâtiment, ainsi qu'à sa stabilité.

En outre, conformément à l'article D.29, §2, du Code wallon du Patrimoine, le Notaire DEGIVE soussigné avertira l'Administration du Patrimoine du changement de propriétaire dudit bien, ce dans les trente jours du procès-verbal d'adjudication.

A.24 - Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mil quatorze sur le contrat d'assurance, le vendeur fait savoir qu'à sa connaissance, et au vu de la carte consultable sur le site « Walonmap » de la DGO4, les biens ne se trouvent pas dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation.

Cependant les parcelles cadastrées sous les numéros 124 D P0000, 406 D P0000, 410 B P0000, 408 B P0000, 419 P0000, 388 D P0000, 422 A P0000, 388 B P0000, 420 P0000, 392 A P0000, 417 A P0000 et 407 A P0000 sont concernées par des axes de ruissellement concentré.

A.25 – Division

Le vendeur déclare que les biens ci-dessus désignés proviennent de la division d'un ensemble de biens plus grand, sans que cette division n'aient fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisme ou d'urbanisation.

En conséquence :

Le Notaire instrumentant a communiqué en date du vingt-cinq juillet deux mil vingt-six au Collège communal de la Commune d'Esneux et au fonctionnaire-délégué de l'administration de l'urbanisme et l'aménagement du territoire à Liège, le plan de division des biens objets des présentes en précisant que les biens auront les destinations suivantes :

« - LOT 1 : Terrain ayant potentiellement vocation à accueillir la construction d'une habitation familiale ou l'extension d'une habitation existante, sous réserve de l'obtention des autorisations urbanistiques requises.

- LOT 2 : Maintien de la destination actuelle (ferme, pâtures et abords du Château d'Avionpuits).

- LOT 3 : Maintien de la destination actuelle, à savoir un usage agricole.

- LOT 4 : Maintien de la destination actuelle, à savoir un usage agricole.

- LOT 5 : Maintien de la destination actuelle, à savoir un usage agricole.

- LOT 6 : Terrain ayant potentiellement vocation à accueillir la construction d'une habitation familiale ou l'extension d'une habitation existante, sous réserve de l'obtention des autorisations urbanistiques requises. »

Le fonctionnaire-délégué, en sa lettre du onze août deux mil vingt-six, nous a fait savoir qu'il n'avait aucune objection à formuler au sujet de la division projetée.

Il a néanmoins complété sa réponse comme suit :

« (...) Le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de LIEGE approuvé par l'A.E.R.W. du 26/11/1987 en zone d'habitat à caractère rural (terrain le long de la rue de Dolembreux), en zone agricole, en zone d'espaces verts et en zone de parc et dans un périmètre d'intérêt paysager et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (voir Articles D.II.21, 25, 36, 38 et 40 du CODT) ;

- du schéma de développement communal de la commune d'ESNEUX approuvé par le Conseil Communal du 27/06/2000 et est repris en zone déconseillée à l'urbanisation, en zone résidentielle, en zone naturelle, en zone d'espaces verts, en zone de parc, en zone agricole, dans une zone de risque karstique élevé et modéré ainsi qu'en ligne de crête ;

- du guide communal d'urbanisme d'ESNEUX approuvé par l'AM du 22/01/2001 et situé dans l'aire n°2 - aire d'accompagnement de bâtiments ou de sites de grande valeur paysagère, l'aire n°4 - aire d'habitat diversifié, l'aire n°10 - aire agricole et l'aire n°12 - aire naturelle et dans un périmètre de risques technologiques.

La demande se rapporte :

- à un site classé (Dénomination AVIONPUITS AGW du 09/12/1901) ;

- à un bien immobilier repris à la carte archéologique) ;

- à un bien comportant des arbres et haies remarquables ;

- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs :

– L'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau –

Aléa inondation faible moyen par ruissellement et axe de ruissellement concentré (zone d'incertitude) ;

– Le karst (zone karstique) ;

- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de OURTHE qui reprend celui-ci en régime d'assainissement collectif/autonome.

Le bien se situe également :

- Dans un périmètre d'intérêt paysager (ADESA).

Enfin, je souhaiterais vous faire part d'un premier avis concernant le futur projet urbanistique. Il ressort d'une première analyse que :

- Pour le lot 1 et le lot 6, une seule construction pourrait être envisagée, sous réserve des conclusions favorables de l'étude géotechnique et de l'avis du Collège.

Toutefois, je vous rappelle le caractère indicatif de ce présent avis, établi sous réserve que toutes les constructions existantes soient couvertes par les autorisations requises.

Dès lors, aucune garantie ne peut être donnée quant à la qualité à bâtir du terrain tant qu'une demande de certificat d'urbanisme n'a pas été sollicitée auprès de l'Administration communale concernée. ».

Collège communal d'Esneux, en sa séance du dix-sept août deux mil vingt-six, a formulé les observations suivantes :

« (...) »

Article 1 : de formuler au sujet du plan de division du bien cadastré division 1, section C n°387D, 387F, 388B, 388D, 392A, 392B, -398A, 406D, 407A, 408B, 410B, 411, 412, 416G, 416X5, 416Y5, 417A, 417B, 418C, 419, 420, 422A, les observations suivantes :

• **Au plan de secteur de Liège adopté par A.E.R.W. du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité :**

Parcelles 387F + 387D + 388D + 388B + 392A + 392B : en zone agricole

Parcelles 417A + 417B + 406D + 408B + 407A + 398A + 412 + 411 + 410B + 418C + 419 + 420 : en zone de parc et dans un périmètre d'intérêt paysager

Parcelle 422A : en zone agricole et en zone d'espaces verts

Parcelle 416G : en zone de parc, dans un périmètre d'intérêt paysager et en zone d'habitat à caractère rural

Parcelle 416Y5 + 416X5 : en zone d'habitat à caractère rural

• **Au Schéma de Structure Communal adopté par le Conseil Communal le 27 juin 2000, devenu Schéma de Développement Communal, conformément à l'article D.II.59 du CoDT :**

Parcelles 417B + 412 : zone de parc et zone à risque karstique modéré

Parcelles 411 + 410B + 408B + 398A + 407A : zone de parc

Parcelle 406D : zone de parc et zone à risque modéré et élevé

Parcelle 416G : zone de parc, zone déconseillée à l'urbanisation, présence de maillage écologique, présence d'une ligne de crête

Parcelle 418C : zone de parc, présence d'une ligne de crête, zone à risque karstique modéré et élevé

Parcelle 419 : zone de parc et zone à risque karstique élevé

Parcelle 420 : zone de parc et zone à risque karstique élevé et présence d'un arbre remarquable

Parcelle 417A : zone de parc et zone à risque karstique modéré

Parcelle 416X5 : zone résidentielle (5 à 10 logements/ha) et zone à risque karstique élevé

Parcelle 416Y5 : zone déconseillée à l'urbanisation et zone à risque karstique modéré

Parcelle 422A : zone d'espaces verts, zone agricole, zone d'intérêt écologique et zone à risque karstique élevé

Parcelle 387F : zone agricole et zone à risque karstique modéré et élevé

Parcelle 387D + 388D + 388B + 392A + 392B : zone agricole et zone à risque karstique modéré

• Au Règlement Communal d'Urbanisme, réputé approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 22 janvier 2001 (M.B. du 28 février 01), devenu Guide Communal d'Urbanisme, conformément à l'article D.III.12 du CoDT :

Parcelles 411 + 410B + 416G + 408B + 407A : dans l'ensemble urbanistique n°2 – aire d'accompagnement de bâtiments ou de site de grande valeur patrimoniale

Parcelles 417A + 416Y5 + 412 + 392A + 392B : dans l'ensemble urbanistique n°2 – aire d'accompagnement de bâtiments ou de site de grande valeur patrimoniale et zone à risque karstique modéré

Parcelles 419 + 420 : dans l'ensemble urbanistique n°2 – aire d'accompagnement de bâtiments ou de site de grande valeur patrimoniale et zone à risque karstique élevé

Parcelles 387D + 388D : dans l'ensemble urbanistique n°10 – aire agricole + zone à risque karstique modéré

Parcelle 387 F : dans l'ensemble urbanistique n°10 – aire agricole, n°2 - aire d'accompagnement de bâtiments ou de site de grande valeur patrimoniale + zone à risque karstique modéré et élevé

Parcelle 388 : dans l'ensemble urbanistique n°10 – aire agricole, n°2 - aire d'accompagnement de bâtiments ou de site de grande valeur patrimoniale + zone à risque karstique modéré

Parcelle 422A : dans l'ensemble urbanistique n°12 – aire naturelle, n°4 – aire d'habitat diversifié, n°10 – aire agricole et en zone à risque karstique élevé

Parcelle 418C : dans l'ensemble urbanistique n°2 – aire d'accompagnement de bâtiments ou de site de grande valeur patrimoniale, présence d'une ligne de crête et zone à risque karstique modéré et élevé

Parcelle 416X5 : dans l'ensemble urbanistique n°2 – aire d'accompagnement de bâtiments ou de site de grande valeur patrimoniale, n°4 – aire d'habitat diversifié et zone à risque karstique élevé

• En zone d'aléa inondation moyen par ruissellement, sur la Cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de l'Ourthe approuvée par arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 2021, publié au Moniteur belge le 24 mars 2021 ;

• Les parcelles sont visées à la carte archéologique au sens du Code wallon du patrimoine

• Les parcelles sont visées par une procédure de classement ou classé, au sens Code wallon du patrimoine (Château d'Avionpuits)

- *Présence de haies et arbres remarquables*

Le Collège communal rappelle le caractère indicatif du présent avis, établi sous réserve que toutes les constructions existantes soient couvertes par les autorisations requises. Le Collège communal ne s'oppose pas à la division mais aucune garantie ne peut être donnée, à ce stade, concernant le caractère constructible des terrains ni, plus particulièrement, sur la possibilité d'y ériger une habitation familiale à l'extension d'une habitation existante. ».

A.26 - Code wallon du Logement et de l'habitat durable

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable et en particulier :

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

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

A.27 - Droits de préemption

Le vendeur déclare que les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

A ce sujet, le Tribunal de première instance de Liège, Division Liège, aux termes d'un jugement rendu en date du quinze septembre deux mil vingt-cinq, a considéré que les biens objets des présentes étaient occupés à titre précaire, sans droit de préemption applicable.

A. 28 - Environnement – gestion des sols pollués – Observatoire foncier.

Permis d'environnement

Les biens ne font 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 Règlement Général sur la Protection de l'Environnement (RGPE).

Le vendeur déclare que ne se trouve dans les immeubles vendus aucune citerne à mazout, souterraine ou de surface, d'une capacité de stockage égale ou supérieure à trois mille litres.

Par ailleurs, le vendeur déclare qu'il ne se trouve dans les biens objets des présentes aucune citerne à gaz louée à une société de distribution de produits pétroliers ou autres.

Assainissement du sol

A/. Information disponible

Chaque extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES), daté du vingt-et-un avril deux mil vingt-six, énonce ce qui suit à propos du sol :

« (...) »

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL « DERNIERE SITUATION »

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du 21/04/2026. La consultation de la Banque de Données de l'Etat 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

(...)

SITUATION DANS LA BDES

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

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

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

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

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

Néant

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES

*ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE
POUR LE SOL (Art. 12§2, 3)*

Néant

*DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art.
12 §4)*

Néant

(...) ».

Les amateurs seront informés du contenu de ces extraits conformes dès la publication de l'annonce.

Les originaux des extraits conformes seront remis à l'adjudicataire.

Le vendeur déclare ne pas être titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du premier mars deux mil dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du 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 aux biens.

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 exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes dont question ci-avant.

Gestion des ressources du sous-sol

Comme précisé ci-avant dans les lettres du Service de l'Urbanisme de Sprimont et du Service de l'Urbanisme d'Esneux, il est partiellement renseigné pour les biens la présence de minières de fer et la présence de karst. Cependant, l'Administration n'étant

actuellement plus en mesure de délivrer de Fiche d'Information Sous-sol (FISS), celle-ci ne pourra être remise à l'adjudicataire.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens objets des présentes ne font pas l'objet :

1° d'un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol ;

2° d'un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;

3° d'un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles, visé à l'article 2 de l'arrêté royal n° 83 du 28 novembre 1939 relatif à la recherche et à l'exploitation des roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles;

4° de la servitude visée à l'article D.VII.2 ;

5° d'un puits de mine ou d'une issue de mine relevant d'une concession existante ou retirée ayant fait l'objet de mesures de sécurisation ou connu sur le terrain.

Citerne à mazout

Le Notaire instrumentant informe de la teneur de l'arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mil trois relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne dispose pas d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure à trois mille litres, tels que visés audit arrêté.

Observatoire Foncier Wallon

Le Notaire informe les amateurs des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire détenteur de la minute, de notifier audit Observatoire toutes opérations telles que définie par le Gouvernement concernant, en tout ou en partie, un « bien immobilier agricole ». Il est précisé que les biens vendus sont partiellement situés en zone agricole au plan de secteur et partiellement repris dans le SiGEC.

En conséquence de quoi, il sera procédé à la notification de la vente à l'Observatoire foncier.

A. 29 - Certibeau

Le vendeur déclare que les biens objets des présentes ne sont pas raccordés à la distribution publique de l'eau.

L'acquéreur aura l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

A. 30 - Certificat de performance énergétique

Concernant le bien cadastré sous le numéro 407 A P0000

Ce bien a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique

des bâtiments (certificat P.E.B. numéro 20260813004338) dressé en date du treize août deux mil vingt-six par Monsieur Jean-Marc COLLIGNON.

Celui-ci fait état :

- d'une consommation totale d'énergie primaire de 163.479 kWh/an ;
- d'une consommation spécifique d'énergie primaire de 682 kWh/m² an (classe G) ;
- d'une surface de plancher chauffée de 240 m².

Tout amateur pourra prendre connaissance du certificat sur le site Biddit.be. L'original sera remis à l'adjudicataire.

Concernant le bien cadastré sous le numéro 417 B P0000

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire instrumentant des obligations résultant du décret PEB du vingt-huit novembre deux mil treize, entré en vigueur le premier mai deux mil quinze, qui s'imposent à tous les bâtiments, résidentiels ou non, et :

- du fait qu'il découle de ces dispositions qu'un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'une convention de bail ou de vente portant sur un bâtiment non résidentiel existant,
- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.

Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective s'agissant en l'espèce, d'un bâtiment non résidentiel, dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateurs agréés pour ce faire.

Sous le bénéfice de cette précision, les parties requièrent le Notaire de recevoir néanmoins le présent acte et renoncent pour autant que de besoin, à postuler la nullité de la convention, considérant notamment cette situation de force majeure.

A. 31 - Primes

Informations destinées à l'adjudicataire

Le Notaire attire l'attention de l'adjudicataire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

Informations destinées au vendeur

Les dispositions des articles 14 et suivants du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable, relatifs aux aides aux personnes physiques et à leurs conditions d'octroi ainsi que des dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mil neuf, fixent le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire de l'aide en cas de non-respect des conditions d'octroi de cette aide.

Le Notaire DEGIVE soussigné a interrogé formellement le vendeur sur l'existence d'une attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet des présentes.

Le vendeur a déclaré qu'il n'a pas bénéficié d'une telle aide.

A. 31 - Autres polices administratives

Dossier d'intervention ultérieure

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que depuis le premier mai deux mil un, il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles (article 48).

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

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

A.32 - Contrôle de l'installation électrique

Concernant le bien cadastré sous le numéro 407 A P0000

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du chapitre 2.2, section 2.2.1, sous-section 2.2.1.1., ainsi que du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) établi par arrêté royal du huit septembre deux mil dix-neuf, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du onze août deux mil vingt-six dressé par CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de ce jour, l'acquéreur est tenu, à ses frais, de rectifier les manquements et de faire constater que l'installation électrique satisfait aux prescriptions dudit règlement.

L'acquéreur 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. Il reconnaît avoir été informé par le Notaire des sanctions prévues dans le règlement, ainsi que des 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 sa charge. L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

Tout amateur pourra prendre connaissance du procès-verbal sur le site Biddit.be. Les originaux seront remis à l'adjudicataire.

A.33 - Frais

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqué *infra*, à l'article 25 des conditions générales de ventes.

A.34 - Condition suspensive d'un financement par l'adjudicataire

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

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

a) suspendre la vente;
b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le Notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

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

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

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

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

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

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le Notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 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 adjudgé 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 adjudgé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Cautiion

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du Notaire, de fournir solvable cautiion ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie fixée par ce

dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires.

S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

Prix

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

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.** Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés *pro fisco* à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;

- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et

qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignait en l'étude du Notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux

termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même Notaire ou, à son défaut, par un Notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le Notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le Notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le Notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le Notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui

de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la masse.

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

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

cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

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

CERTIFICAT DE L'ETAT CIVIL

Le Notaire instrumentant déclare et certifie que les nom, prénoms, lieu, date de naissance et le domicile des parties sont conformes tels qu'ils sont ci-avant établis aux indications des documents suivants dont il a pris connaissance : résultats de recherches au registre national des personnes physiques.

DROIT D'ÉCRITURE

Le droit s'élève à cent euro (100,00 EUR).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de l'adjudication, les adjudicataires, enchérisseurs, commands et cautions seront présumés élire domicile en l'Etude du Notaire instrumentant.

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Neupré, en l'Etude.

Et après lecture intégrale de l'acte, Nous, Notaire, avons signé.