

2026/ 450

Complément
au cahier des
charges
BIDDIT du
30/07/2026

23/09/2026

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
LE VINGT-TROIS SEPTEMBRE

ad

Nous, Maître Marie ESSER, Notaire de résidence à Dison,
EXPOSONS PREALABLEMENT:

On omet

premier rôle



Le cahier des charges reprend les conditions spéciales et générales de
vente de la vente online sur biddit.be du bien suivant :

VILLE DE VERVIERS

PREMIERE DIVISION-ANCIENNEMENT VERVIERS

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise rue des Prairies, numéro
23, cadastrée **section A, numéro 0010H5P0000**, d'une superficie de 160
mètres carrés, au revenu cadastral de 847 euros.



CECI EXPOSE :

Complémentairement au cahier des charges signé le 30 juillet 2026 qui reste pleinement applicable, la Notaire ESSER soussignée communique à l'adjudicataire de nouvelles informations transmises par les propriétaires après la signature dudit cahier des charges.

Le Notaire relate ces déclarations à titre informatif, sans prendre position sur son exactitude ni sur les droits que son auteur pourrait invoquer.

Les candidats-acquéreurs sont expressément invités à prendre connaissance du présent addendum. Ils sont également invités à effectuer toutes vérifications utiles et à visiter le bien avant toute enchère.

Le présent complète donc le cahier des charges précité et en fait partie intégrante pour l'interprétation et l'information des candidats-acquéreurs.

ADDENDUM :

Les éléments suivants ont été portés à la connaissance du Notaire postérieurement à la signature du cahier des charges :

- Parmi les compteurs d'eau et de gaz, certains sont des compteurs à budget. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.
- L'état général du bien est à rénover ; il a notamment été constaté la présence d'humidité. La maison étant vendue en l'état, l'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur à cet égard.
- Comme stipulé dans le cahier des charges : « *Le bien est actuellement occupé par M. Omeru qui devra libérer les lieux et évacuer ses biens meubles au plus tard le jour d'entrée en jouissance de l'adjudicataire dans le bien. Faute pour M. Omeru d'avoir évacué ses biens et effets se trouvant dans le bien vendu pour cette date, ils seront présumés abandonnés et l'adjudicataire pourra les évacuer à ses frais, risques et périls* ». L'adjudicataire sera supposé être parfaitement informé des meubles et encombrants présents dans le bien et fera donc, le cas échéant, son affaire personnelle de la vidange desdits meubles et encombrants, par le seul fait de son enchère.
- Aucune garantie n'est donnée quant à la conformité urbanistique des constructions, extensions, annexes et aménagements. Le vendeur précise ne pas avoir modifié le volume bâti depuis qu'il en est propriétaire mais avoir effectué des travaux intérieurs parmi lesquels la démolition de gros murs. De manière générale, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur. S'il s'avère qu'il y a bien existence d'infraction(s) urbanistique(s) et que la présomption de conformité après le délai de 10 ou 20 ans prévue par le CoDT ne peut pas être obtenue (amnistie urbanistique), alors l'adjudicataire prendra à sa charge exclusive les éventuelles amendes, la procédure de régularisation, les travaux de mise en conformité et/ou de démolition. L'adjudicataire est invité, s'il le souhaite, à prendre tous ses renseignements.
- Concernant l'installation électrique des deuxième et troisième étages, le procès-verbal daté du 14 septembre 2026, dressé par l'association Certinergie, constate que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au plus tard avant le 14 septembre 2027, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire

deuxième et dernier
rôle

conservera toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'adjudicataire est informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Une copie du procès-verbal sera mise à disposition des amateurs pendant toute la période de publicité et d'enchères.

- Au niveau du jardin, il a été constaté que les limites figurant sur le plan cadastral ne correspondent pas aux limites actuelles visibles sur place. En effet, le vendeur déclare avoir signé une convention sous seing privé datée du 06 janvier 2019 avec |

, portant sur l'acquisition d'une partie de terrain à prendre dans la parcelle voisine cadastrée 10W4 étant le lot 2 sous liseré bleu d'une superficie mesurée de 110,75 mètres carrés figurant au plan établi par le géomètre Selim ESER, de Dison, le 15 mars 2018.

Le vendeur transmet au Notaire une copie de la convention signée uniquement par (il déclare ne pas avoir retrouvé la convention signée par toutes les parties), qui stipule notamment ce qui suit :

« Nous soussignons

(...) déclarons par la présente que nous cédon

terrain (jardin), à domicile
à 4800 Verviers, rue des Prairies 23. La parcelle dont question est une partie du terrain situé à 4800 Verviers, rue des Fabriques 98-100. Le terrain actuel est cadastré VERVIERS/1° DIV./SECTION A N°10W4. La parcelle cédée a une contenance après mesurage de 100,75 mètres carrés. Elle est référencée Lot 2 et porte la nouvelle référence 10L8 suivant le plan de division réalisé par Monsieur Selim ESER, géomètre, le 15 mars 2018 (...) ». Le vendeur déclare qu'il a versé un prix de vente à cet effet.

Une copie de cette convention et du plan sera remise à l'adjudicataire.

Le Notaire ne peut en garantir la validité.

Le Notaire informe également l'adjudicataire que la vente n'a pas été constatée par acte authentique et elle n'a semble-t-il ni été enregistrée ni transcrite. L'opposabilité à l'égard des tiers n'a donc pas été assurée et la mutation n'a pas pu s'opérer au niveau du Cadastre. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation avec les propriétaires concernés ou le cas échéant par la voie judiciaire en cas de désaccord, sans recours contre le vendeur ni contre le Notaire à ce sujet.

Le Notaire rappelle à l'adjudicataire que la vente porte sur la maison avec le jardin telles que les limites figurent actuellement sur le plan cadastral.

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Exempté de droit d'écriture

Déclaration finale

ou en

DONT ACTE

Fait et passé à Dison, en l'Étude.
Qu'après lecture intégrale faite, Nous, Notaire, avons signé.

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Marie Esser à Dison le 23/09/2026, répertoire 2026/450

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE VERVIERS le vingt-huit septembre deux mil vingt-six (28-09-2026)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0013455

Droits perçus: zîĳ½ro euro zîĳ½ro eurocent (€ 0,00)

Le receveur

