

**Droit d'écriture : cinquante euros (50 EUR)**

SRL "Philippe DUSART – société notariale"  
Rue Louvrex 83/11 – 4000 Liège  
Numéro d'entreprise : 0842.808.254

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE  
SUR BIDDIT.BE**

Répertoire numéro : 2026/20503

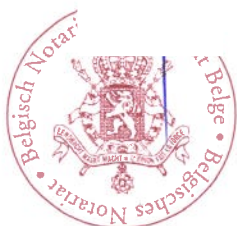
Annexe : 0

Dossier : 20226-01

**DEUX MILLE VINGT-SIX  
LE DIX-NEUF OCTOBRE**

En l'étude à 4000 Liège, rue Louvrex 83/11

Nous, Maître Philippe DUSART, Notaire à Liège (2<sup>e</sup> canton), avons dressé  
ainsi qu'il suit les conditions de vente de **la vente online** **sur biddit.be** du  
bien décrit ci-dessous, à la requête de :



Ci-après dénommés « **le vendeur** »



**APRÈS CET EXPOSÉ** je, notaire, ai dressé les conditions de vente relatives  
à la vente de l'immeuble plus amplement décrit ci-après,



Conformément à ce qui précède, la vente publique prendra place.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

## A. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

### *Coordonnées de l'étude*

Maître Philippe DUSART, Notaire  
Rue Louvrex, 83/11  
4000 LIEGE

### *Description du bien – Origine de propriété*

#### **Ville de LIÈGE - vingtième division - Jupille-sur-Meuse**

1/ Une maison d'habitation, sise Rue de Visé 67, cadastrée section A, numéro 388F7 P0000, pour une contenance de trente-huit centiares (38ca).

Revenu cadastral non indexé : € 188,00

2/ Un bien repris au cadastre comme garage mais comprenant garage, entrepôt, bureau et cour, sis Rue de Visé 67+, cadastré section A, numéro 388G7 P0000, pour une contenance de sept ares trente-deux centiares (7a 32ca).

Revenu cadastral non indexé : € 552,00

#### **Désignation identique au dernier titre transcrit.**

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

Il appartient aux amateurs d'effectuer toutes les recherches éventuelles nécessaires et de vérifier personnellement, par exemple, si l'affectation qu'ils désirent donner aux biens est conforme aux dispositions administratives en vigueur.

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

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

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

**Mise à prix**

La mise à prix s'élève à cent mille euros (100.000 EUR).

**Solvabilité**

Le Notaire soussigné attire l'attention des offrants sur le fait qu'il dispose du pouvoir discrétionnaire d'exiger d'eux qu'ils lui produisent, au plus tard dès la clôture des enchères, tout document probant attestant de leur solvabilité (exemple : accord de crédit récent, extrait de compte bancaire, attestation bancaire de solvabilité etc). A défaut de quoi, conformément à l'article 5 des conditions générales, le Notaire soussigné se réserve le droit d'écarter toute enchère émise par ledit offrant.

Pour autant que de besoin, le Notaire soussigné rappelle que ce choix discrétionnaire du notaire a été confirmé tant par la Cour de Cassation dans un arrêt du 15 avril 2005 qu'un jugement du Tribunal de Première instance de Liège du 27 juin 2018 qui reprennent laconiquement ce qui suit : « *les enchérisseurs ont accepté les conditions de vente, dans lesquelles il est repris que le notaire peut refuser certains enchérisseurs et peut adjuger aux enchérisseurs suivants. Vu que le notaire a une compétence discrétionnaire, il ne doit pas non plus justifier le refus du meilleur enchérisseur au profit du deuxième meilleur enchérisseur.* »

En participant à la présente vente publique, l'offrant déclare avoir parfaite connaissance du présent article et déclare y adhérer pleinement et sans réserve.

**Enchère minimum**

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

**Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **23 novembre 2026 à 15 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **1<sup>er</sup> décembre 2026 à 15 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

**Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **8 décembre 2026 à 16h45**.

À cette date et heure, l'adjudicataire et le vendeur doivent être présents pour la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le notaire peut ajuster la date et l'heure de la signature du procès-verbal d'adjudication, tout en respectant le délai de dix jours ouvrables prévu à l'article 13 des conditions générales de vente ci-après.

### *Visites*

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs selon un horaire à déterminer par le Notaire instrumentant.

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

### *Transfert de propriété*

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

### *Jouissance – Occupation*

Le bien est actuellement libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant son entrée en jouissance, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

**L'adjudicataire est informé du fait que si, lors de son entrée en jouissance, le bien n'est pas parfaitement vide, il en fera son affaire personnelle sans intervention du vendeur.**

### *Droit de préemption – Droit de préférence*

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention. L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

### *État du bien – Vices*

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

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

**Conformément au prescrit de l'article 1649 du Code civil, la présente adjudication étant faite par autorité de justice, la garantie pour vices cachés n'a pas lieu.**

#### ***Limites – Contenance***

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

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

#### ***Mitoyennetés***

L'adjudicataire acceptera le bien avec tous les droits et obligations liés aux éventuels murs mitoyens, haies ou autres clôtures avec les propriétés avoisinantes.

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

#### ***Servitudes***

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés. Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare que son titre de propriété mentionne les servitudes et conditions spéciales suivantes :

#### **« CONDITIONS SPECIALES**

##### ***A. Servitudes existantes.***

*Par acte des notaires José MEUNIER à Olne et Mathieu ULRICI, à Argenteau, en date du 19 décembre 2019, le vendeur aux présentes a vendu le bien sis à Liège (20<sup>ème</sup> division – Jupille-sur-Meuse), rue de Visé 69, situé en bord de route, et jouxtant le bien vendu aux présentes. Cet acte contient les conditions spéciales suivantes ci-textuellement reproduites :*

*« Il est précisé que le vendeur aux présentes est également propriétaire des biens ci-après décrits :*

#### **VILLE DE LIEGE, vingtième division, précédemment JUPILLE-SUR-MEUSE**

*1.- Une maison d'habitation située rue de Visé numéro 67, cadastrée section A, numéro 0388F7P0000, d'une superficie de TRENTE-HUIT (38) METRES CARRES.*

*2.- Un entrepôt sur et avec terrain situé rue de Visé 67+, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0388G7P0000 d'une superficie de SEPT CENT TRENTE-DEUX (732) METRES CARRES.*

*Ces deux biens se trouvent en retrait de la route, à l'arrière du bien vendu aux présentes.*

*L'accès à ces deux biens se fait via le porche du bien vendu aux présentes.*

*Il sera dès lors constitué une servitude de passage grevant le bien vendu aux présentes (fonds servant) au profit des biens cadastrés section A numéro*



0388F7P0000 et 0388G7P0000 (fonds dominant) et ce, afin de permettre aux occupants de ces deux biens d'y accéder.

Cette servitude de passage est créée au profit des piétons et de tout moyen de locomotion.

Les propriétaires des fonds servant et dominant ne pourront pas obstruer le passage de ladite servitude, celle-ci devant toujours rester libre.

Les propriétaires du fond dominant supporteront seuls les frais d'entretien, de réparation et d'amélioration de ce chemin d'accès.

Cette servitude sera perpétuelle et irrévocable. Elle profitera à tous les tiers détenteurs du fonds dominant, de même qu'elle devra être respectée par tous tiers détenteurs du fonds servant.

Les comparants, leur ayants-droit ou ayants-cause, seront subrogés dans tous les droits et obligations des présentes.

Ils s'engagent à les respecter et à les faire respecter par leurs acquéreurs éventuels.

2.- ... (on omet) ...

3.- D'une manière générale, le fait que les biens ci-avant décrits sont destinés à des propriétaires différents provoque l'établissement entre les différents lots d'un état de choses qui constituera une servitude. Ces servitudes trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les article 692 et suivants du Code civil.

Il en est ainsi notamment :

- Des vues et jours d'un lot sur l'autre,
- Du passage d'un fond sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires – gaz – électricité – téléphone...) servant à l'un ou l'autre lot ; ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol ou au dessus de celui-ci ;
- Et d'une façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans, leur exécution ou entre l'usage des lieux. »

L'acquéreur se reconnaît subrogé dans tous les droits et actions qui en découlent, dans la mesure où lesdites conditions sont d'application

#### **B. Nouvelles servitudes.**

1. Il est ici précisé que la citerne à mazout du bien situé rue de Visé 67, se trouve dans le bien situé rue de Visé +67, cadastré section A numéro 0388G7P0000 (entrepôt), restant la propriété des vendeurs.

Il est dès lors créé une servitude au profit du bien cadastré section A numéro 0388F7P0000 (fond dominant), vendu aux présentes, grevant le bien cadastré section A numéro 0388G7P0000 (fond servant).

Le propriétaire du fonds dominant aura en tout temps, accès à ladite citerne pour permettre son remplissage, son entretien, sa réparation et/ou son remplacement.

Cette servitude sera perpétuelle et irrévocable ; elle profitera à tous les tiers détenteurs du fonds dominant, de même qu'elle devra être respectée par tous tiers détenteurs du fonds servant.

Les comparants, leur ayants-droit ou ayants-cause, seront subrogés dans tous les droits et obligations des présentes.

Ils s'engagent à les respecter et à les faire respecter par leurs acquéreurs éventuels.

2. Il est ici précisé que, dans le bien vendu aux présentes, situé rue de Visé 63, cadastré section A numéro 0388C5P0000, a été créée une fenêtre située sur la façade latérale droite et donnant sur le bien cadastré section A numéro 0388G7P0000, restant la propriété des vendeurs.

Il est dès lors constitué une servitude de vue grevant le bien cadastré section A numéro 0388G7P0000 (fond servant), restant la propriété du vendeur, au profit du bien vendu aux présentes (fond dominant), situé rue de Visé 63, cadastré section A numéro 0388C5P0000.

3. D'une manière générale, le fait que les biens ci-avant décrits sont destinés à des propriétaires différents provoque l'établissement entre les différents lots d'un état de choses qui constituera une servitude. Ces servitudes trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les article 692 et suivants du Code civil.

Il en est ainsi notamment :

- Des vues et jours d'un lot sur l'autre,
- Du passage d'un fond sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires – gaz – électricité – téléphone...) servant à l'un ou l'autre lot ; ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol ou au-dessus de celui-ci ;
- Et d'une façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans, leur exécution ou entre l'usage des lieux. »

Le vendeur précise que les servitudes constituées ci-avant entre les parcelles 0388F7P0000 (rue de Visé 67) et 0388G7P0000 (rue de Visé 67+) se sont éteintes par confusion du propriétaire du fond servant et du fond dominant suite à son acquisition des deux lots tel que spécifié à l'origine de propriété. Il en va ainsi de la servitude liée à la citerne à mazout ou toute servitude de destination du propriétaire.

Pour le surplus, le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

#### **Actions en garantie**



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

Le notaire instrumentant attire l'attention sur le contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction. Le vendeur déclare ne pas avoir entrepris de travaux pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré après le 1er juillet 2018 ni avoir été en possession d'une attestation d'assurance à cet effet.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une assurance visée à l'article 3 de la loi du 31 mai 2017.

### ***Copropriété***

Pas d'application sur cette vente.

### ***Dispositions administratives***

#### **URBANISME**

##### Prescriptions urbanistiques

#### ***A. Obligation d'information***

Le vendeur s'engage à informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs du statut administratif du bien objet des présentes, dans les limites de sa connaissance des lieux et des voies d'accès à l'information.

Nonobstant le devoir d'information du vendeur en matière de statut administratif du bien objet des présentes, l'adjudicataire a la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur le statut administratif du bien, notamment auprès des services de l'urbanisme de la Commune où se situe le bien.

L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur pour les limitations qui pourraient être apportées à son droit de propriété par les lois, décrets ou règlements en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou d'environnement.

- En outre, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de ce que son obligation d'information en matière de statut administratif du bien objet des présentes s'exerce subsidiairement à celle du vendeur et dans les limites actuelles des voies d'accès à l'information. Elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

L'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de ses projets.

#### ***B. Information générale***

Il est en outre rappelé comme de droit que :

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

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;
- tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature du procès-verbal d'adjudication.

### ***C. Informations spécialisées***

#### **Urbanisme**

##### **a) Informations rassemblées par le Notaire instrumentant**

Au vu de la lettre datée du 14 septembre 2026 reçue de la Ville de Liège, moins de trente jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par nos soins en date du 24 août 2026, que les renseignements urbanistiques suivants s'appliquent au bien vendu :

*« Informations extraites du portail cartographique du Groupement d'informations géographiques :*

#### ***Parcelle concernée***

*Division : LIEGE 20 DIV/JUPILLE-SUR-MEUSE/*

*Section : A*

*Numéro : A 388 G 7*

*INS : 62063*

*Surface calculée : 7.63 ares*

*Adresse de la parcelle (Source : ICAR) :*

#### ***Plan de secteur***

*Nom du plan du secteur d'aménagement :*

***LIEGE***

*1 Zone (s) d'affectation :*

*Habitat (100% soit 7.63 ares)*

*Surcharges du plan de secteur*

*Prescriptions supplémentaires*

*Prescriptions supplémentaires : Non*

*Avant-projet et projet de modification du plan de secteur*

*Infrastructures en avant-projet ou projet : Non*

*Périmètres des avant-projets et projets : Non*

#### ***Guides***

#### ***d'Urbanisme***

#### ***Régionaux***

*Parcelle située en GRU – Anciennement Zones*

*Protégées en matière d'Urbanisme : Non*

*Parcelle située en GRU – Anciennement*

*Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non*

*Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : **Oui***

*Code carto : 62063-RMR-0001-01*

*Libellé : Liège*

*Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001*

*Liendoc : Ici*

*Parcelle située en GRU – enseignes et dispositifs de publicité : **Oui***



|                                                                                                               |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                               | Code carto : 62063-REP-0001-01                                                     |
|                                                                                                               | Libellé : Liège                                                                    |
|                                                                                                               | Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991                    |
|                                                                                                               | Liendoc : <u>Ici</u>                                                               |
| <b>Guide d'Urbanisme</b>                                                                                      | Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non                |
| <b>Communaux</b>                                                                                              | Parcelle située GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non          |
|                                                                                                               | Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : <b>Oui</b> |
|                                                                                                               | Code carto : 62063-RCB-0002-01                                                     |
|                                                                                                               | Libellé : Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts        |
|                                                                                                               | Historique dossier : Arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté))                      |
|                                                                                                               | Liendoc : <u>Ici</u>                                                               |
| <b>Schéma de développement communal</b>                                                                       | Parcelle située en SDC – Anciennement Schéma de Structure communaux : Non          |
| <b>Anciennement Schéma de Structure Communal</b>                                                              | Parcelle située en SSC – Anciennement Schémas de Structure Communaux : Non         |
| <b>Permis d'Urbanisation</b>                                                                                  | Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement) : Non             |
| <b>Rénovation urbaine</b>                                                                                     | Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non                      |
| <b>Préemption en Amercoeur</b>                                                                                | La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercoeur : Non           |
|                                                                                                               | Sans objet                                                                         |
| <b>Revitalisation urbaine</b>                                                                                 | Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non                  |
| <b>Sites à réaménager (SAR)</b>                                                                               | Parcelle située dans un SAR : Non                                                  |
| <b>Périmètre de reconnaissance économique</b>                                                                 | La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non         |
| <b>Schéma d'orientation local</b>                                                                             | Parcelle concernée par un SOL : Non                                                |
| <b>Périmètre de remembrement urbain</b>                                                                       | Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non                     |
| <b>Article D.IV.22</b>                                                                                        | Parcelle située dans un périmètre d'application de l'article D.IV.22 : Non         |
| <b>Zones d'assainissement</b>                                                                                 | 1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)                                             |
| <b>Aléa d'inondation</b>                                                                                      | La parcelle n'est située dans aucune zone                                          |
| Attention, les aléas « très faible » sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures à 1:25.000). |                                                                                    |
| Cette catégorie ne peut-être complétée automatiquement dans cette fiche.                                      |                                                                                    |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe de ruissellement concentré</b>                 | Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non<br>Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non                                                                                                                                              |
| <b>Zone de prévention des captages (SPW)</b>          | Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non<br>Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : <b>Oui</b><br>Type : IIa<br>Type de zone : Prévention rapprochée<br>Statut : Zone arrêtée<br>Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non |
| <b>Parc naturel</b>                                   | Parcelle située dans un parc naturel : Non                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)</b>             | Sélection située dans un PIP : Non<br>Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non                                                                                                                                                                                      |
| <b>Zone Natura 2000</b>                               | Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Zone Natura 2000 (100m)</b>                        | Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Wateringue</b>                                     | Parcelle contenant une wateringue : Non                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Canalisations de gaz Fluxys</b>                    | Parcelle traversée par une canalisation "Fluxys" : Non<br>Canalisation "Fluxys" à une distance inférieure à 250 mètres : <b>Oui</b>                                                                                                                                                           |
| <b>Seveso</b>                                         | Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non<br>Zones contours des entreprises SEVESO : Non<br>Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non<br>Zones vulnérables SEVESO : Non                                                                                                            |
| <b>Banque de données de l'Etat des Sols</b>           | Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (art. 12. §2 et 3 du Décret) : Non<br>Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (art. 12. §4 du Décret) : Non                  |
| <b>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</b> | La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines<br>La parcelle n'a pas une présence de puits de mines<br>La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines<br>La parcelle n'a pas une présence de minières de fer<br>La parcelle n'a pas une présence de karst |
| <b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b>      | Parcelle située dans une cavité : Non                                                                                                                                                                                                                                                         |



|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eboulement</b>                                                                                                   | Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non<br>La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non                                                                                                                 |
| <b>Patrimoine – Biens classés et zones de protection</b>                                                            | Parcelle contenant un monument classé : Non<br>Parcelle contenant un site classé : Non<br>Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non<br>Parcelle contenant un site archéologique classé : Non<br>Parcelle contenant une zone de protection : Non |
| <b>Inventaire du patrimoine immobilier culturel</b>                                                                 | Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Carte archéologique</b>                                                                                          | La parcelle est concernée par la carte archéologique : <b>Oui</b><br>(100% soit 7.63 ares)                                                                                                                                                                      |
| <b>Chemin de Grande Communication (Liège)</b>                                                                       | Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non                                                                                                                                                                                           |
| <b>Modification à l'atlas de la voirie vicinale</b>                                                                 | Modification à l'atlas de la voirie vicinale : Non                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Modification à l'atlas de la voirie vicinale (Source :SPW)</b>                                                   | Modification à l'atlas de la voirie vicinale : Non                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</b>                                                       | Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non                                                                                                                                                                           |
| <b>Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)</b>                                                             | Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT<br>Parcelle non située dans une zone de bruit PEB                                                                                                                                                               |
| <b>Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur, ilots à déconstruire</b> | La parcelle est concernée : NON                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Données AIDE</b>                                                                                                 | La parcelle est traversée par un ouvrage : NON<br>La parcelle est traversée par un égout : NON<br>La parcelle est traversée par un collecteur : NON<br>La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé : NON                                                 |
| <b>Parcelle concernée</b>                                                                                           | Division : LIEGE 20 DIV/JUPILLE-SUR-MEUSE/<br>Section : A<br>Numéro : A 388 F 7<br>INS : 62063<br>Surface calculée : 0.31 ares<br>Adresse de la parcelle (Source : ICAR) : <b>Rue de Visé 67, 4020 Liège</b>                                                    |
| <b>Plan de secteur</b>                                                                                              | <u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u>                                                                                                                                                                                                                   |

**LIEGE***1 Zone (s) d'affectation :**Habitat (100% soit 0.31 ares)**Surcharges du plan de secteur**Prescriptions supplémentaires**Prescriptions supplémentaires : Non**Avant-projet et projet de modification du plan de secteur**Infrastructures en avant-projet ou projet : Non**Périmètres des avant-projets et projets : Non**Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non**Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non**Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : **Oui****Code carto : 62063-RMR-0001-01**Libellé : Liège**Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001**Liendoc : Ici**Parcelle située en GRU – enseignes et dispositifs de publicité : **Oui****Code carto : 62063-REP-0001-01**Libellé : Liège**Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991**Liendoc : Ici**Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non**Parcelle située GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non**Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : **Oui****Code carto : 62063-RCB-0002-01**Libellé : Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts**Historique dossier : Arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté))**Liendoc : Ici**Parcelle située en SDC – Anciennement Schéma de Structure communaux : Non**Parcelle située en SSC – Anciennement Schémas de Structure Communaux : Non**Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement) : Non***Guides  
d'Urbanisme****Régionaux****Guide  
d'Urbanisme****Communaux****Schéma de développement  
communal  
Anciennement Schéma de  
Structure Communal  
Permis d'Urbanisation**

|                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rénovation urbaine</b>                                                                                                                                                                 | Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Préemption en Amercoeur</b>                                                                                                                                                            | La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercoeur : Non<br>Sans objet                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Revitalisation urbaine</b>                                                                                                                                                             | Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Sites à réaménager (SAR)</b>                                                                                                                                                           | Parcelle située dans un SAR : Non                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Périmètre de reconnaissance économique</b>                                                                                                                                             | La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Schéma d'orientation local</b>                                                                                                                                                         | Parcelle concernée par un SOL : Non                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Périmètre de remembrement urbain</b>                                                                                                                                                   | Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article D.IV.22</b>                                                                                                                                                                    | Parcelle située dans un périmètre d'application de l'article D.IV.22 : Non                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Zones d'assainissement</b>                                                                                                                                                             | 1 type(s) de zone(s) :<br>Collectif (RAC)                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Aléa d'inondation</b>                                                                                                                                                                  | La parcelle n'est située dans aucune zone                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Attention, les aléas « très faible » sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures à 1:25.000).<br>Cette catégorie ne peut-être complétée automatiquement dans cette fiche. |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Axe de ruissellement concentré</b>                                                                                                                                                     | Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non<br>Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non                                                                                                                                              |
| <b>Zone de prévention des captages (SPW)</b>                                                                                                                                              | Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non<br>Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : <b>Oui</b><br>Type : IIa<br>Type de zone : Prévention rapprochée<br>Statut : Zone arrêtée<br>Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non |
| <b>Parc naturel</b>                                                                                                                                                                       | Parcelle située dans un parc naturel : Non                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)</b>                                                                                                                                                 | Sélection située dans un PIP : Non<br>Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non                                                                                                                                                                                      |
| <b>Zone Natura 2000</b>                                                                                                                                                                   | Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Zone Natura 2000 (100m)</b>                                                                                                                                                            | Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Wateringue</b>                                                                                                                                                                         | Parcelle contenant une wateringue : Non                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Canalisations de gaz Fluxys</b>                                | Parcelle traversée par une canalisation "Fluxys" : Non<br>Canalisation "Fluxys" à une distance inférieure à 250 mètres : <b>Oui</b>                                                                                                                                                           |
| <b>Seveso</b>                                                     | Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non<br>Zones contours des entreprises SEVESO : Non<br>Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non<br>Zones vulnérables SEVESO : Non                                                                                                            |
| <b>Banque de données de l'Etat des Sols</b>                       | Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (art. 12. §2 et 3 du Décret) : Non<br>Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (art. 12. §4 du Décret) : Non                  |
| <b>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</b>             | La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines<br>La parcelle n'a pas une présence de puits de mines<br>La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines<br>La parcelle n'a pas une présence de minières de fer<br>La parcelle n'a pas une présence de karst |
| <b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b>                  | Parcelle située dans une cavité : Non                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Eboulement</b>                                                 | Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non<br>La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non                                                                                                                                               |
| <b>Patrimoine – Biens classés et zones de protection</b>          | Parcelle contenant un monument classé : Non<br>Parcelle contenant un site classé : Non<br>Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non<br>Parcelle contenant un site archéologique classé : Non<br>Parcelle contenant une zone de protection : Non                               |
| <b>Inventaire du patrimoine immobilier culturel</b>               | Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Carte archéologique</b>                                        | La parcelle est concernée par la carte archéologique : <b>Oui</b><br>(100% soit 7.63 ares)                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Chemin de Grande Communication (Liège)</b>                     | Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Modification à l'atlas de la voirie vicinale</b>               | Modification à l'atlas de la voirie vicinale : Non                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Modification à l'atlas de la voirie vicinale (Source :SPW)</b> | Modification à l'atlas de la voirie vicinale : Non                                                                                                                                                                                                                                            |



|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</b>                                                       | Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers :<br>Non                                                                                                                        |
| <b>Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)</b>                                                             | Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT<br>Parcelle non située dans une zone de bruit PEB                                                                                                               |
| <b>Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur, ilots à déconstruire</b> | La parcelle est concernée : NON                                                                                                                                                                                 |
| <b>Données AIDE</b>                                                                                                 | La parcelle est traversée par un ouvrage : NON<br>La parcelle est traversée par un égout : NON<br>La parcelle est traversée par un collecteur : NON<br>La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé : NON |

*Informations Ville de Liège :*

|                                                                                      |                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Permis d'urbanisme après le 01/01/1977                                               | N°56755 octroyé le 22/04/1988 pour construire un garage individuel |
| Permis unique ou intégré                                                             | Non                                                                |
| Déclaration urbanistique préalable (DUP)                                             | Non                                                                |
| CU2 de moins de deux ans                                                             | Non                                                                |
| Autorisation patrimoniale                                                            | Non                                                                |
| Procès-verbal                                                                        | Non                                                                |
| Observations relatives aux divisions non soumise à permis (art. D.IV.102 uniquement) | Non                                                                |

*- Avis important :*

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

2. Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

3. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que l'absence de constat (PV) n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés ou l'immeuble divisé par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

4. Un immeuble d'habitation ne peut être - ou avoir été - divisé en logements multiples ou collectifs sans permis d'urbanisme. Le futur propriétaire est tenu par cette obligation, au même titre que l'ancien, si cette division est postérieure au 20 août 1994. En tout état de cause, la politique du Collège communal est de privilégier

les immeubles unifamiliaux et de limiter au maximum la division de tels immeubles ou les logements multiples.

5. Est soumis à permis de location, tout logement de moins de 28 m<sup>2</sup> de surface habitable ainsi que tout logement collectif, en ce compris le(s) kot(s) d'étudiant(s). Il incombe au propriétaire bailleur d'introduire les demandes de permis de location nécessaires.

6. La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1/1 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique non périmée, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique, peu importe le changement de propriétaire.

7. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe, tels que par exemple les permis de location, les arrêtés d'inhabitabilité, les infractions autres qu'urbanistiques...

8. Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées :

- RESA ELECTRICITE : boulevard d'Avroy 38 à 4000 LIEGE

- C.I.L.E. : Rue du Canal de l'Ourthe 8 4031 ANGLEUR.

9. Nous vous invitons à bien prendre connaissance du contenu des permis octroyés et particulièrement des éventuelles conditions et/ou exclusions

10. **Précisions complémentaires** En introduisant le « code carto » qui peut apparaître dans le tableau des pages précédentes, sur le site <https://territoire.wallonie.be/fr/donnees-thematiques-synthese> dans le champ « code interne » que vous trouverez après avoir choisi la ligne thématique voulue et l'icône « Données » correspondante, vous trouverez tous les documents liés utiles.

11. **ATTENTION** : les aléas d'inondation très faibles ne sont pas interrogés par notre outil de recherche de renseignements car ils ne sont visibles dans la carte qu'au-delà du 1/25000e. Nous vous invitons à procéder à la vérification sur WalOnMap ( <https://geoportail.wallonie.be/> ), dans le catalogue du géoportail, menu « Nature et environnement », « Eau », « Cartographie de l'aléa d'inondation » et en dézoomant fortement.

12. Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à titre indicatif. »

#### **b) Informations circonstanciées du vendeur**

Au vu des renseignements urbanistiques susvisés et de l'information obtenue sur base des voies d'accès disponibles, le vendeur déclare à propos du bien que :

#### **1) Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé - Règles et Permis Normes**

Les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : zone habitat ;

le bien n'est pas visé par un guide communal d'urbanisme à l'exception de ce qui est repris dans le courrier susvanté.



## **2) Autorisations en vigueur**

Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur à l'exception de ce qui est repris dans le courrier susvanté.

Le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III.

## **3) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**

Il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

## **4) Protection du patrimoine - Monuments et sites**

Il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...) mais est repris à la carte archéologique.

## **5) Zones à risque**

Il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst ou le risque sismique.

Il est exposé au risque suivant : néant.

## **6) État du sol**

### **Information disponible**

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 29 décembre 2025, énonce ce qui suit :

« 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 »***

Toute personne intéressée peut prendre connaissance dudit document en ligne (via biddit.be ou immoweb.be) sur la page du bien objet des présentes ou sur simple demande en l'étude du notaire instrumentant. Par conséquent, le vendeur aura informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

### **Déclaration de non-titularité des obligations**

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

responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

***Déclaration de destination non contractualisée***

Pas d'application dès lors qu'il s'agit d'une vente publique.

***Information circonstanciée***

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

***7) Patrimoine naturel***

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

***8) Données techniques - Équipements***

Il est précisé qu'il existe trois types de zones d'assainissement :

- la zone à régime d'assainissement collectif (anciennement appelée zone égoûtable). Ce sont des zones dans lesquelles il y a ou il y aura des égouts qui doivent être reliés à des stations d'épuration collectives ;
- la zone à régime d'assainissement autonome (anciennement appelée zone d'épuration individuelle). Ce sont des zones dans lesquelles les habitants doivent assurer eux-mêmes, individuellement ou en petites collectivités, l'épuration des eaux usées ;
- les zones transitoires qui n'ont pu encore être classées pour différentes raisons mais auxquelles sera attribué soit le régime collectif, soit le régime autonome. Ceci étant précisé, le vendeur déclare que :
- le bien est repris en zone à régime d'assainissement collectif au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;
- le bien bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

***C. Garantie urbanistique***

Il est constaté que le bien sub 1/ est urbanistiquement affecté à usage de **maison unifamiliale** et que le bien sub 2/ est urbanistiquement affecté à usage d'**entrepôt**.

**Compte tenu du caractère forcé de la vente et l'absence de collaboration du vendeur, le Notaire ne peut fournir aucune garantie quant à la conformité urbanistique desdits biens.**

A ce sujet, le titre de propriété du vendeur mentionne notamment ce qui suit concernant le bien sub 2/ : « *Le vendeur déclare :*

- *qu'un garage a été érigé sur la parcelle cadastrée section A numéro 0388G7P0000 (entrepôt), sans l'obtention préalable de l'autorisation requise, ce qui constitue une situation infractionnelle (ou potentiellement infractionnelle) ;*
- *qu'une porte a été créée dans le fonds de l'entrepôt.*

[...]

*Dans ce contexte, les parties conviennent de ce qui suit :*

*L'acquéreur s'engage :*



- *soit à démonter le garage en question et à remettre les lieux en leur pristin état, à ses frais exclusifs et à l'entière décharge du vendeur ;*
- *soit à entreprendre à ses frais exclusifs, l'ensemble des démarches éventuellement nécessaires à la régularisation du garage en question auprès des autorités administratives compétentes et notamment, à introduire la demande de régularisation, à l'entière décharge du vendeur ;*
- *à obturer la porte qui a été créée dans le fonds de l'entrepôt. »*

Lors de sa visite des lieux, le Notaire a notamment constaté que la configuration des lieux ne correspondait pas au plan cadastral dont il disposait et que la situation infractionnelle prédécrite n'avait vraisemblablement pas été résolue.

Les enchérisseurs et, par conséquent, l'adjudicataire sont expressément informés de l'existence possible d'une infraction urbanistique affectant le bien sub 2/ et des conséquences susceptibles d'en découler.

À cet égard, il est rappelé :

- a) que les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT sont, sauf exceptions prévues par la réglementation, soumis à l'obtention préalable de l'autorisation requise ;
- b) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparations attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la latitude donnée aux autorités compétentes (Commune et/ou Fonctionnaire-Délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;
- c) que le maintien de travaux réalisés sans le permis requis ou en méconnaissance de celui-ci peut, dans les conditions prévues par le CoDT, constituer une infraction, sous réserve notamment des régimes de présomption de conformité et des autres dispositions applicables.

**L'adjudicataire acquiert le bien en parfaite connaissance de ce qui précède et fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toute démarche qui serait éventuellement nécessaire en vue de la mise en conformité, de la régularisation, de la remise en état ou de la cessation d'une éventuelle utilisation infractionnelle du bien.**

**En conséquence, l'adjudicataire renonce à tout recours contre la partie venderesse, la masse faillie et le Notaire instrumentant du chef des conséquences, coûts, frais, amendes ou procédures qui pourraient résulter de la situation urbanistique du bien ou de la nécessité éventuelle de procéder à sa mise en conformité, sous réserve des dispositions impératives de la loi.**

Le vendeur reconnaît avoir été informé du fait que cette convention prise avec l'acquéreur n'est pas opposable à l'administration.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien ou aux projets immobiliers de l'adjudicataire,

ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

*Il ne rentre pas dans la mission du notaire instrumentant de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.*

### **Code wallon du Logement**

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier,

- sur l'exigence d'un permis de location à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :
  - o les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,
  - o les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>),
  - o les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,
  - o ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes, ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés
- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors). L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

Le vendeur déclare que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

### **Observatoire foncier wallon**

Le notaire a l'obligation de notifier à l'observatoire foncier wallon les ventes (ainsi que d'autres opérations) portant sur tout ou partie des biens immobiliers agricoles, c'est-à-dire des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et des biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC, comme prévu dans le Code wallon de l'Agriculture.

Le bien n'étant pas un bien immobilier agricole, le notaire instrumentant ne procédera pas à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier.

### **Aménagement foncier rural**



Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une commune où un aménagement foncier rural est en cours et pour lequel l'acte d'aménagement foncier n'est pas encore passé, en application de l'article D.358 du Code wallon de l'Agriculture, et n'est pas soumis à des règles particulières de ce chef, ce qui est confirmé par le notaire instrumentant.

#### **Gestion des ressources du sous-sol**

Le vendeur déclare en outre que le bien objet des présentes ne fait 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 ;

#### **Point de contact fédéral informations câbles et conduites (cicc)**

Le notaire rappelle la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

#### **Permis d'environnement**

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

#### **Citerne à mazout**

S'il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout et que sa contenance est d'au minimum trois mille litres, la Région Wallonne impose de faire tester l'étanchéité du réservoir et de faire équiper celui-ci d'un système anti-débordement. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de citerne, dont la contenance pourrait être égale ou supérieure à trois mille litres. A titre indicatif, le vendeur précise qu'une citerne de 2.500 litres se trouve dans le hangar.

#### **Citerne à gaz**

Informé par le Notaire instrumentant sur les obligations qui pèsent sur le détenteur d'une citerne à gaz, le vendeur déclare qu'il n'existe pas dans le bien vendu une citerne à gaz.

#### **Station d'épuration individuelle**

Informé par le Notaire instrumentant de la teneur de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 4 juillet 2002 et plus précisément des rubriques 90.11 à 90.14, le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas relié à une unité d'épuration individuelle.

### **Dossier d'intervention ultérieure**

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés par le notaire soussigné de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, entré en vigueur le 1er mai 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles et obligeant 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 :

A. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

B. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;

C. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun DIU relativement au bien vendu.

### **Performance énergétique**

En ce qui concerne la maison d'habitation, le vendeur déclare que le bien fait l'objet du certificat de performance énergétique n°20260902005117 établi par Monsieur BEJJA Mohammed, certificateur PEB agréé, le 2 septembre 2026.

Il reprend le bien en classe énergétique : G (1.034 kwh/m² par an).

Le notaire soussigné tient à disposition de l'adjudicataire l'original électronique du certificat.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

En ce qui concerne le garage, les parties sont informées de l'entrée en vigueur (théorique), le 13 novembre 2011,

- de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 octobre 2011 relatif à la certification des bâtiments non résidentiels existants, dont il découle notamment qu'à compter de cette date, un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'un acte conférant un droit personnel de jouissance ou d'un acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel (sous réserve des exceptions légales ou réglementaires) portant sur un bâtiment non résidentiel existant,

- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.

Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur depuis le 13 novembre 2011, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et, où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateur agréé pour ce faire. Sous le bénéfice de cette précision, les parties requièrent le notaire 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.

### **Installations électriques**

Le vendeur déclare que le garage n'est pas une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. (et de la section 8.4.2. UNIQUEMENT si l'installation date d'avant 1981) du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Aucun certificat de contrôle ne sera remis à l'adjudicataire pour ce bien. L'adjudicataire sera seul responsable de l'installation électrique, à l'entière décharge du vendeur.

Le vendeur déclare que la maison est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. et éventuellement de la section 8.4.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Par procès-verbal du 31 août 2026 dressé par la société CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Livre 1.

Toute personne intéressée peut prendre connaissance dudit document en ligne (via [biddit.be](http://biddit.be) ou [immoweb.be](http://immoweb.be)) sur la page du bien objet des présentes ou sur simple demande en l'étude du notaire instrumentant.

L'adjudicataire recevra le procès-verbal et les schémas unifilaires, plans de position et le cas échéant, la liste des voies d'évacuation et des lieux à évacuation difficile, le plan des installations de sécurité et/ou des installations critiques, la liste des installations de sécurité et/ou critiques des mains du vendeur lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Au terme d'un délai de **12 mois à compter de la date de visite** de contrôle, l'adjudicataire est tenu, à ses frais, de rectifier les manquements et de faire constater que l'installation électrique satisfait aux prescriptions du Livre 1.

L'adjudicataire est tenu de désigner l'organisme agréé qui a effectué la dernière visite de contrôle pour laquelle des infractions ont été constatées, pour vérifier la mise en conformité de l'installation électrique. Il est informé par le notaire des sanctions prévues dans l'arrêté royal du 08 septembre 2019, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Livre, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

### **CertIBEau**

Le vendeur déclare:

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

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

### **Panneaux solaires et photovoltaïques**

Le vendeur déclare que l'immeuble ne comporte pas de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques.

### **Primes**

#### **1) Informations destinées à l'adjudicataire**

L'adjudicataire est informé par le Notaire 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.

#### **2) Informations destinées au vendeur**

Le notaire soussigné a interrogé le vendeur quant à l'existence d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet des présentes conformément aux dispositions des articles 14 et suivants du Code Wallon du Logement relatifs aux aides aux personnes physiques et à leurs conditions d'octroi ainsi que des dispositions de l'Arrêté du gouvernement wallon du 30 avril 2009 fixant 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 vendeur a déclaré n'avoir bénéficié d'aucune aide visée aux dispositions des articles 14 et suivants du Code Wallon du Logement.

### ***Situation hypothécaire***

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

### ***Transfert des risques – Assurances***

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes. Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance. Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

### ***Abonnements eau, gaz, électricité***

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

Le vendeur précise que les deux biens vendus disposent de compteur individualisés.

### ***Impôts***

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-



ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

### ***Condition suspensive de crédit***

La présente vente aux enchères **n'est pas** faite sous la condition suspensive d'obtention de crédit hypothécaire. L'adjudicataire s'engage de manière ferme et définitive par l'enchère qu'il émet.

## **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 porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

### ***Mode de la vente***

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

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

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

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](http://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 supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial. Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

#### *Conséquences d'une enchère*

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

### ***La clôture des enchères***

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

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

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

### ***Refus de signer le PV d'adjudication***

**Article 14.** Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite. Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le 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 :

- o une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.



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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

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 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères.

Dans ce cas, aucune prime ne sera due.

Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

### ***Subrogation légale***

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

### ***Déguepissement***

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. À défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

### ***Déclaration de command***

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

### ***Caution***

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

### ***Solidarité - Indivisibilité***

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée. En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, alinéa 2 du Code civil).

### ***Prix***



**Article 24.** L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.** Aucun intérêt n'est dû 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. À défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### ***Sanctions***

Article 28. À 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. À 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. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

### ***Pouvoirs du mandataire***

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

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

### ***Avertissement***

**Article 30.** Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité. Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

## **C. 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](http://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](http://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](http://biddit.be) est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### D. PROCURATION

Le vendeur, ci-après désigné par les termes “le mandant”, constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d’agir séparément, tout collaborateur de l’étude du Notaire soussigné, faisant élection de domicile en l’étude.

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

Pour lequel \_\_\_\_\_ intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration de la documentation Patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.



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

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

### **CAPACITE DES PARTIES**

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a pas été admis en règlement collectif de dettes ou en médiation de dettes, et n'avoir entrepris aucune démarche en ce sens ;
- qu'il n'a pas été placé sous un régime d'administration (de la personne ou des biens) ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire, n'est pas en état de cessation de paiement et n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour
- qu'il n'est pourvu d'un conseil judiciaire, d'un médiateur de dettes ou d'un curateur

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### Déclarations fiscales - Taxe sur la valeur ajoutée

Le notaire instrumentant certifie avoir donné lecture aux parties des dispositions de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, libellé comme suit :  
*« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »*

#### Taxation de plus-value

Le vendeur a eu son attention attirée sur l'application des articles 90 et suivants du Code des Impôts sur les Revenus relatifs à la taxation des plus-values sur immeubles, et sur la taxation de la plus-value réalisée lors de la vente d'un immeuble ayant fait l'objet d'amortissements professionnels.

#### Élection de domicile

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

#### Certificat d'état-civil - Identité

a) Conformément à la Loi de Ventôse, le notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, numéro de registre national/numéro d'identification du registre bis, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur la carte d'identité/registre national.

b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données reprises au registre national.

#### Droit d'écriture

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par le Notaire Philippe DUSART, soussigné

**DONT PROCES-VERBAL,**

Date et lieu que dessus.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 25 septembre 2026 et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur et moi-même, notaire.



POUR EXPEDITION CONFORME

