

2025/

14/10/2025

Conditions  
de ventes  
uniformes -  
VP online

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ, le quatorze octobre  
Devant Nous, Hélène ROSOUX, notaire à la résidence de  
Herstal.

**A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE**

(on omet)

Ci-après dénommés "le requérant" et/ou "la partie  
requérante" et/ou "le vendeur".

Il va par Nous, Notaire, être procédé à l'établissement des  
conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien  
décrit ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants:

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

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**DESCRIPTION DU BIEN**

**VILLE DE VISE, première division**

Un immeuble sur et avec terrain, sis Rempart Des  
Arbalétriers numéro 20, cadastré suivant extrait de matrice  
cadastrale récent section C, numéros 0452RP0001, 0452RP0002  
et 0452RP0003, d'une superficie de quatre cent vingt (420)  
mètres carrés.

Revenu cadastral total : 1120 €.

La désignation cadastrale dudit immeuble est faite sur la  
base d'un extrait de la matrice cadastrale en date du 18  
juillet 2025.

Etant reprise au dernier titre de propriété transcrit sous  
la même contenance, et sous les mêmes éléments de situation  
géographique et sous la suivante :

« (on omet)

*Visé- maison , dépendances et jardin, l'immeuble sis rempart  
des arbalétriers n°20, cadastré section C numéro 452R, pour  
une superficie de quatre ares vingt centiares (on omet) ».*

Ci-après désignée "le bien".

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

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

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

## **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

(on omet)

### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à DEUX CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (280.000 €).

### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000 €) 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 mercredi 20 mai 2026 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi 28 mai 2026 à 11 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

### **JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION**

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur et 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 Hélène ROSOUX, soussigné, le jeudi 4 juin 2026 à 14 heures. Les enchérisseurs s'y engagent formellement en faisant leur enchère.

### **PUBLICITÉ**

Une publicité de minimum quatre (4) semaines sera réalisée:

- par une publication sur les sites suivants : immoweb, notaire.be, biddit.be, immovlanweb ;
- par l'affichage d'un panneau "à vendre" sur le bien.

A l'occasion de la publicité, toute personne intéressée qui en manifesterait le souhait pourra obtenir, outre copie du présent cahier des charges, notamment les documents suivants relatifs aux biens et dont question ci-après :

- les renseignements urbanistiques reçus ;
- l'attestation de sol (BDES).

### **VISITES**

Les personnes intéressées sont priées de prendre contact avec l'étude pour les visites.

Les biens pourront être visités par les candidats-adjudicataires sur rendez-vous jusqu'à la date d'adjudication.

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

### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE**

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

**RETRAIT - NON-ADJUDICATION**

Il est rappelé que si, conformément aux conditions générales de vente, le bien est retiré de la vente, seront dus au notaire soussigné les frais et débours qu'il a exposés, ainsi que tout honoraire qui serait dû, calculé conformément à la réglementation notariale.

**TANTIEMES**

Les tantièmes sont fixés à l'article 25 des conditions générales du présent cahier des charges ; l'adjudicataire doit les payer en l'Etude du notaire soussigné au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères, sans intérêts jusqu'alors.

Ce paiement est libératoire.

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

Si le prix d'adjudication est inférieur ou égal à trente mille euros (30.000,00 €), le forfait est fixé à trente-cinq pour cent (35%) avec un minimum de huit mille euros (8.000,00 €), sur la base d'un taux de droits d'enregistrement de 12,5 % (à minorer de 9,5% le cas échéant).

**INTERETS DE RETARD**

Le taux d'intérêt visé à l'article 27 des conditions générales de vente est fixé à dix pour cent (10%) l'an.

**IMPUTATION**

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

**SUSPENSION DU PAIEMENT DU PRIX**

Aucune cause ne permettra à l'adjudicataire de différer le paiement de son prix, pas même celle indiquée à l'article 1653 de l'ancien Code civil relatif aux troubles de propriété.

**ADJUDICATAIRE(S) COMMUN(S) EN BIENS**

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale devra obligatoirement être accompagné de son conjoint lors de la séance d'adjudication.

**PORTE-FORT**

En cas d'adjudication par porte fort, la ratification de l'adjudicataire définitif devra être faite par devant le notaire instrumentant le jour ouvrable qui suit la séance d'adjudication.

**DISPOSITIONS CIVILES**

#### **TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

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

#### **JOUISSANCE - OCCUPATION**

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

#### **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.

Le vendeur déclare que le dernier titre de propriété transcrit ne révèle l'existence d'aucune option d'achat, d'aucun droit de préemption ou de préférence concernant les biens objets des présentes.

Le vendeur déclare par ailleurs qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'aucune option d'achat, d'aucun droit de préemption ou de préférence et d'aucun droit de réméré concernant les biens objets des présentes.

#### **ETAT DU BIEN - VICES**

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

Conformément à l'article 1649 de l'ancien Code civil, la garantie des défauts de la chose vendue n'a pas lieu dans les ventes par autorité de justice.

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

#### **LIMITES - CONTENANCE**

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

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un

vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

#### **MITOYENNETÉS**

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

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

Le vendeur déclare que le dernier titre de propriété transcrit, étant l'acte reçu par Michel RIGO, alors notaire à la résidence de Dalhem, en date du 22 septembre 1966, dont question ci-dessus à l'origine de propriété, énonce littéralement ce qui suit :

« (on omet)

*Il sera subrogé dans tous les droits et actions tant personnels que réels des donateurs et copartageants à l'encontre de tous charbonnages ou autre établissement industriel, du chef de tous dégâts causés à l'immeuble notamment par l'exploitation des mines. (on omet) ».*

#### **PANNEAUX PUBLICITAIRES**

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de panneau publicitaire sur le bien objet des présentes.

Dans le cas où un contrat de bail existerait ou serait toujours d'application par rapport à un panneau publicitaire, l'adjudicataire en assurera la continuation.

#### **PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

Le requérant déclare qu'il n'y a pas de panneau photovoltaïque sur le bien objet des présentes.

#### **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 requérant 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.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le prescrit de l'article 12, §1, alinéa 3, de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession de l'architecte, lequel énonce que : *"En cas cession de droits réels avant l'expiration de la période de couverture de la responsabilité civile décennale, le notaire s'assure que le titulaire du droit réel transmet l'attestation d'assurance à l'acquéreur."*

Le requérant déclare qu'à sa connaissance mais sans garantie, aucuns travaux couverts par la responsabilité civile décennale n'a été réalisé, dans les dix ans précédant les présentes, de sorte qu'aucune attestation d'assurance ne pourra être transmise à l'adjudicataire qui en sera informé et devra en faire son affaire personnelle.

#### **COPROPRIÉTÉ**

Pas d'application.

#### **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.

#### **Registre des gages**

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

#### **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.

## **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.

## **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 propriétaire pour l'année en cours.

## **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES - URBANISME**

### **Notion - Préambule**

Les candidats-adjudicataires sont informés de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont notamment :

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le "CoDT", disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse ;
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le "D.P.E."

### **A. URBANISME - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - CoDT**

#### **1. Déclarations du Notaire**

Le Notaire déclare :

- 1) qu'en application des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, l'administration communale de la Ville de Visé a été interrogée par lettre recommandée du 1<sup>er</sup> septembre 2025 ;
- 2) que par sa lettre du 1<sup>er</sup> octobre 2025, l'administration communale a fait savoir, notamment ce qui suit :

« (on omet)

Le bien en cause :

1. est situé en **Zone d'habitat** au Plan de Secteur de Liège adopté par A.E.G.W. du 26.11.1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Prescriptions applicables pour le bien : « La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également

y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. - (articles D.II.24 et suivants du Code) ».

1. n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

2. est situé en **Zone de centralité urbaine polarisante (A1)** au schéma de développement communal de Visé (ancien schéma de structure communal) adopté le 17/10/2011 par le Conseil Communal.

3. n'est pas repris dans le périmètre du permis d'urbanisation (ancien permis de lotir) dûment autorisé et approuvé par le Collège.

4. n'est pas repris dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement ou d'un schéma directeur ou RUE).

5. la Ville de VISE ne possède aucun guide communal d'urbanisme.

6. **est situé le long d'une voirie régionale.**

7. n'est pas situé le long d'un plan d'alignement.

8. n'est pas bordé ou traversé par des chemins vicinaux (selon les renseignements et documentations en notre possession).

9. n'est pas situé dans une zone de captage d'eau, de prévention ou de surveillance de la société C.I.L.E. au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau.

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

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

12. n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine.

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

14. **est localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine.**

15. n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou

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

16. n'est pas repris dans une zone à risque au vu de la carte de l'aléa d'inondation par ruissellement/débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la Meuse Aval adoptée par le Gouvernement wallon le 15 mars 2007 (MB 30 mars 2007).

17. droit de préemption, plan ou projet d'expropriation ; nous n'avons aucune information utile à ce sujet.

18. n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977.

Pour rappel, comme le stipule l'article D.IV.1 du CoDT., le bien ne pourra être modifié ou transformé en plusieurs logements, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

N.B. : Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme

19. n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 ou 2 datant de moins de deux ans.

Pour rappel, comme le stipule D.IV.1 du CoDT., l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

20. n'est pas repris dans l'Inventaire du Patrimoine immobilier culturel de Wallonie réalisé par la Région wallonne.

21. afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie concernant les informations urbanistiques à fournir aux notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article 150bis, §1, 7° relatifs à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité. Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec l'Association Liégeoise d'Electricité, Rue Louvrex, 95 à 4000 Liège, 04/220.12.11 et avec la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux, Rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Angleur, 04/367.84.91.

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

(on omet) ».

3) qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

4) qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis, l'adjudicataire reconnaissant avoir reçu du notaire soussigné toutes informations à ce sujet ;

5) que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme ;

6) que les candidats-adjudicataires sont invités à se référer le cas échéant au courrier de l'administration communale évoqué ci-dessus pour tout renseignement complémentaire quant à la distribution éventuelle d'eau, de gaz, électricité et téléphone, ainsi qu'à la présence éventuelle de canalisations de gaz naturel ou autres (fluides, électricité, téléphone, internet, télédistribution, ...) sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le dit bien. En vue d'obtenir toutes informations complémentaires à ce sujet, les candidats-adjudicataires sont informés par le Notaire instrumentant de l'intérêt et de l'utilité de consulter le site internet : <https://www.klim-cicc.be>.

## **2. Aménagement du territoire et de l'urbanisme - règles et permis**

### *i) Normes*

Sur la base des informations fournies tant par la Ville de Visé que par le site WalOnMaps, le requérant est en mesure de fournir les renseignements suivants à l'adjudicataire :

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

- Le bien n'est pas concerné par un projet de révision du plan de secteur ;

- Le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, à l'application de guides régionaux d'urbanisme et/ou visé par le schéma de développement territorial ("SDT"), à l'exception de leur situation sur le territoire ou la partie du territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

- o sur les bâtisses, relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

- o relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

- Le bien n'est pas concerné par un projet de guide régional d'urbanisme ou un projet de schéma de développement territorial ;

- Le bien n'est pas concerné par un projet de schéma de développement pluricommunal ou un projet de schéma de développement communal ;

- Le bien n'est pas situé dans le champ d'application d'un schéma d'orientation local (SOL) ;

### *ii) Autorisations en vigueur*

Le requérant déclare qu'à sa connaissance mais sans garantie :

- a) 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 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;
- b) 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 (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle, etc.).

*iii) Informations*

*a. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel*

Sur la base des informations fournies tant par la Ville de Visé ci-dessus, que par le site WalOnMaps, le requérant déclare que le bien n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager (SAR), ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE), ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain (PRU), de rénovation urbaine ou de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent (plan de politique du logement visant à mettre fin aux résidences permanentes dans les zones touristiques).

*b. Protection du patrimoine - Monuments et sites*

Sur la base des informations fournies tant par la Ville de Visé que par le site WalOnMaps, le requérant déclare que le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article D.19 du Code wallon du Patrimoine, classement en application de l'article D.12 du même Code, zone de protection visée à l'article D.13 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 D.60 du même Code), **à l'exception de ce qui suit** : le bien est repris à la carte archéologique ;

*c. Patrimoine naturel*

Le requérant déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Ville de Visé que par le site WalOnMaps, le bien 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°.

*d. Zones à risque (aléa d'inondation, etc.)*

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Ville de Visé que par le

site WalOnMaps, le bien 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, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

L'adjudicataire sera informé qu'il peut consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations>.

Le notaire soussigné déclare avoir visité le site de la région wallonne relativement aux zones d'aléas d'inondation, en date du 29 septembre 2025. Valeur de l'aléa d'inondation : **nulle**. Toutefois, le bien est situé à proximité d'une zone d'aléa élevée et d'un axe de ruissellement concentré.

Les candidats-adjudicataires sont informés qu'ils peuvent consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations>.

#### *e. Egouts - équipements de la voirie*

Sur la base des informations fournies tant par la Ville de Visé que par le site WalOnMap, le bien **est en zone de raccordement collectif**. Le requérant déclare que le bien est raccordé à l'égout.

Le Notaire soussigné rappelle aux candidats-adjudicataires que les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égouts doivent obligatoirement être raccordées à ces égouts (article R. 277 du Code de l'eau), sauf les exceptions reprises à l'article R.278 dudit Code.

Par ailleurs, le requérant déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Ville de Visé que par le site WalOnMaps :

- 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 ;
- le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021, qu'il n'a pas demandé de CertIBEau et qu'à sa connaissance, les biens ne font pas l'objet d'un CertIBEau. Les candidats-adjudicataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est, en l'état actuel de la réglementation, pas obligatoire dans le cadre de la présente opération.

#### *iv. Déclarations*

Le requérant déclare :

- que, s'agissant de la situation existante, il n'a personnellement pas réalisé/maintenu des actes/travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT et qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction

n'a été dressé, sans préjudice de ce qui est indiqué ci-après ;

- qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT et que, s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire ;

- que, sur interpellation du notaire instrumentant, à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires soient exigées de lui, le bien n'a pas fait l'objet des travaux suivants soumis à permis, depuis qu'il en a acquis la maîtrise juridique. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété, sous réserve de ce qui suit ;

- que le bien est actuellement affecté à usage de maison d'habitation unifamiliale (même si l'immeuble est cadastré comme comportant deux logements, ce qui est purement indicatif et n'est en aucun cas garanti) ; que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;

Il est rappelé aux candidats-adjudicataires qu'il est de leur intérêt de vérifier, notamment auprès des autorités communales dont dépend le bien, si ce dernier est conforme aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

#### **Situation urbanistique particulière**

a.- Le vendeur déclare notamment qu'il existe une discordance entre le plan cadastral (en tous cas sur son ancienne version fiscale de 2020) et la situation de fait en ce que la véranda/living et certaines dépendances dans le jardin (remise et pigeonnier) ne semblent pas repris sur le plan cadastral.

Cette situation peut constituer un indice d'infraction urbanistique, en ce sens que ces constructions auraient peut-être été érigées sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

b.- A toutes fins utiles, il est précisé que suivant les articles D.VII.1/1 §1 et 2 du CODT, les actes et travaux réalisés ou érigés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme vingt ans après leur achèvement, si lesdits actes et travaux ne figurent pas dans la liste « d'exclusion » reprise au sein du nouvel article D.VII.1/1 § Du CODT ; à savoir, les actes et travaux :

"1° qui ne sont pas conformes à la destination de la zone au plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire, le cas échéant, sur la base d'une réglementation qui n'est plus en vigueur ;  
2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994, sauf si ces actes et travaux consistent à avoir créé, en zone d'habitat vert qui n'est plus susceptible de réversibilité en application de l'article D.II.64, §1er, alinéa 2, un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 ;  
3° aux actes et travaux réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;  
4° aux actes et travaux réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine ;  
4° aux actes et travaux réalisés sur un bien classé ou assimilé au sens du Code wallon du Patrimoine ;  
5° aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative ;  
6° aux actes et travaux ayant fait l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent Code".

c.- Le vendeur déclare que ces constructions ont été réalisées il y a plus de 20 ans à compter des présentes, de sorte que la situation, pour peu qu'elle puisse avoir été considérée comme infractionnelle, ne le serait plus en application de l'article D.VII.1 du CoDT précité. Dès lors, l'adjudicataire pourrait, le cas échéant, sans garantie du vendeur ni recours contre lui, solliciter l'application de cet article, à savoir que la véranda/living et lesdites dépendances érigées il y a plus de 20 ans sont irréfragablement présumées conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

L'acquéreur aura pu prendre connaissance via la plateforme Biddit d'une orthophoto prise entre 1994 et 2000 sur laquelle lesdites constructions apparaissent.

L'acquéreur reconnaît que son attention a été attirée sur le fait que la présomption de conformité ne s'applique que dans la sphère du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Elle est en revanche sans effet dans les autres matières, et notamment en droit fiscal. L'acheteur reconnaît être au courant qu'il s'expose le cas échéant à une augmentation du revenu cadastral.

L'adjudicataire est informé du fait qu'en cas de refus de régularisation, une obligation de remise de l'immeuble dans son pristin état pèsera sur lui.

L'adjudicataire est également informé du double régime des sanctions pénales et/ou des mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques.

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

L'adjudicataire déclare avoir été informé sur le risque pour celui-ci de se heurter à une attitude réservée des organismes de prêt ou de crédit, dans la mesure où la situation potentiellement infractionnelle constitue une menace pour la valeur de leur gage (ladite situation ne pouvant être décelée par l'emprunteur à leur égard).

De manière générale, l'adjudicataire déclare qu'il fera son affaire personnelle de la situation urbanistique du bien et déclare qu'en cas d'irrégularité, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'éventuelle régularisation ou remise en pristin état, le tout sans recours contre le vendeur.

## **B. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

### **1. Décret "Seveso"**

Il est rappelé et l'attention des candidats-adjudicataires est particulièrement attirée à ce sujet que la proximité d'un bien avec un site SEVESO (site impliquant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses) ou sa proximité avec une zone d'activité économique spécifique marquée de la surimpression "R.M." (exclusivement destinée aux industries qui présentent des risques d'accident majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement) peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou d'urbanisation, mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés.

Le notaire déclare avoir consulté le site de la Région wallonne et déclare que le bien **n'est pas** concerné par cette législation.

### **2. Règlement général sur la protection de l'environnement**

La Ville de Visé n'a pas signalé que le bien ferait l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), d'un permis unique ou d'une déclaration environnementale.

### **3. Gestion et assainissement du sol**

Le requérant et les candidats-adjudicataire sont informés des obligations résultant du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, imposant la mention dans tout acte de cession immobilière des données

relatives aux biens inscrits dans la banque de données de l'état des sols, ainsi que de certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

Pour les termes utilisés dans la présente clause, il est fait référence aux définitions reprises dans le Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, ci-après dénommé "Décret Sols wallon".

#### A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 29 septembre 2025, énonce ce qui suit :

"(On Omet) 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. (On Omet)".

Le requérant ou son représentant déclare qu'il informera l'adjudicataire, avant l'adjudication du bien objet des présentes, du contenu de l'extrait conforme.

#### B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le requérant, confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du "Décret sols wallon" -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

#### C. Information circonstanciée

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

Le requérant déclare, mais sans garantie, à propos de la parcelle appartenant au saisi :

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ;
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien ;
3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

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

#### A. Information disponible

Sur la base notamment de la consultation du Géoportail et du courrier de la Ville de Visé, dont question ci-avant, le requérant déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé dans une zone de présence d'anciens puits de mine, zone de consultation de la DRIGM ou sites karstiques. Par l'intermédiaire de son notaire, le requérant déclare qu'il a demandé au service compétent la Fiche d'Informations Sous-sol se rapportant au bien et qu'il transmettra, s'il la reçoit, à l'adjudicataire, étant précisé que le Service géologique de la Wallonie est actuellement dans l'impossibilité de délivrer ladite fiche. Le requérant requiert le notaire de passer le présent acte en l'absence de celle-ci.

#### B. Déclarations du requérant

Le requérant déclare en outre, mais sans garantie, que le bien ne fait pas l'objet :

- d'un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol ;
- d'un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;
- 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 ;
- de la servitude d'utilité publique visée à l'article D.VII.2 ;
- 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.

#### 5. Citerne à mazout ou citerne/tank à gaz

Les candidats-adjudicataires se déclarent informés par le Notaire instrumentant de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, lequel impose, lorsque le bien dispose d'un réservoir d'une contenance supérieure ou égale à 3.000 litres pour les hydrocarbures ou de 300 litres pour le gaz, que ladite citerne fasse l'objet d'une déclaration à la commune, et que l'étanchéité du réservoir soit testée par un organisme agréé, ce réservoir devant en outre être équipé d'un système anti-débordement. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte est scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

L'adjudicataire en est parfaitement informé et en fera son affaire personnelle, sans aucun recours contre quiconque.

#### 6. Performance énergétique des bâtiments

Une copie du certificat de performance énergétique du bâtiment objet des présentes dressé par Monsieur JOUAN Pierre, à 4031 Angleur, en date du 26 septembre 2025,

mentionnant le code unique 20250926003729, et précisant la classe énergétique D, sera publiée sur la plateforme Biddit, de telle sorte que l'adjudicataire en aura pris parfaite connaissance avant la vente.

Pour ce bien, la consommation spécifique d'énergie primaire est " 339 kWh/m<sup>2</sup>.an" et la consommation théorique totale d'énergie primaire, autrement appelée consommation caractéristique annuelle d'énergie primaire, est « 105318 kWh/an ».

L'adjudicataire recevra l'original dudit certificat dès complet paiement des tantièmes, du prix, de la quote-part de précompte immobilier, le cas échéant, et des intérêts, le cas échéant.

### **C. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE**

Après avoir été interrogé par le notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le requérant a déclaré qu'il n'avait pas effectué sur le bien des actes qui rentrent dans le champ d'application de l'article 48 de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, lequel est entré en vigueur le premier mai 2001, et qu'en conséquence, il n'existe pas de DIU.

Le vendeur déclare qu'il remettra la facture en sa possession au sujet de la chaudière.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité, et imposant à tout vendeur, dans le but d'éviter ultérieurement des accidents de chantiers, la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a fait effectuer dans l'immeuble après le 01 mai 2001 (ou entamés avant cette date et poursuivis après le 27 janvier 2005).

### **D. PERMIS DE LOCATION - DETECTEUR INCENDIE - INSTALLATION ELECTRIQUE - INSTALLATION DE CHAUFFAGE CENTRAL**

#### **a. Informations du notaire**

L'adjudicataire aura son attention attirée par le Notaire soussigné sur les dispositions légales et réglementaires suivantes :

1) sur l'exigence d'un **permis de location**, prévue par le Code wallon de l'habitation durable en ses articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège communal pour certaines catégories de logements ainsi que sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions et notamment sur la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés, le risque étant de voir l'illicéité des baux

soulevée ou encore l'obligation de délivrance du vendeur méconnue.

2) sur l'obligation, en vertu de l'article 4bis du Code Wallon du logement, d'équiper le bien objet des présentes d'un ou plusieurs **détecteurs d'incendie** en parfait état de fonctionnement.

3) sur l'obligation d'obtenir, préalablement, un permis d'urbanisme lorsque le propriétaire souhaite **transformer un immeuble en logements multiples** ou collectifs.

4) sur l'obligation de soumettre l'**installation de chauffage central** qui existerait dans l'immeuble à un contrôle périodique effectué par un technicien agréé en combustibles gazeux (article 13 de Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009, tel que modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique). Il déclare avoir reçu toutes informations utiles à ce sujet.

#### b. Installation électrique

Le vendeur a déclaré que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Une copie des procès verbaux de contrôle et de leurs annexes dressés par l'ASBL « Bureau Technique Verbrugghen », ayant son siège à 4000 Liège, rue Julien d'Andrimont 1, datés du 25 novembre 2016, sera publiée sur la plateforme Biddit, de telle sorte que l'adjudicataire en aura pris parfaite connaissance avant la vente.

L'adjudicataire recevra l'original desdits procès verbaux et de leurs annexes dès complet paiement des tantièmes, du prix, de la quote-part de précompte immobilier, le cas échéant, et des intérêts, le cas échéant. L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 25 novembre 2016.

#### **E. DROIT DE PREEMPTION - OBSERVATOIRE FONCIER WALLON (OFW)**

Le bien vendu ne fait pas l'objet du droit de préemption établi par l'article D.358 du Code wallon de l'Agriculture (décret du 27 mars 2014) (dont les conditions d'application sont les suivantes : (1) bien bâti ou non bâti situé en zone agricole ou déclaré dans le SIGEC depuis au moins 5 ans, et (2) bien situé dans une zone où un aménagement foncier rural est en cours, ou dans une zone désignée par le gouvernement

comme étant susceptible d'un aménagement foncier, ou dans une zone expressément désignée à cet effet par le gouvernement pour une durée limitée) ;

Par ailleurs, le bien - même s'il n'est pas situé en zone agricole - n'est pas affecté à l'exercice d'une activité agricole et que la présente cession ne doit pas, dès lors, être notifiée à l'Observatoire Foncier Wallon (OFW).

## **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.

### **Systeme d'enchères**

#### Article 10.

##### Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### Plafond (atteint)

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

#### **La clôture des enchères**

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

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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

- une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

### **Mise à prix et prime**

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pour cent (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 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur [bidit.be](http://bidit.be) (« Prix de départ abaissé »).

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

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

### **Subrogation légale**

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

### **Déguerpissement**

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de

justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

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

#### **Déclaration de command**

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

#### **Caution**

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

#### **Solidarité - Indivisibilité**

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

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

### **Prix**

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

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 zéro virgule cinq pour cent (0,5%) du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (30.000,00 €) ;
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000,00 €) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000,00 €) ;
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (40.000,00 €) jusqu'y compris cinquante mille euros (50.000,00 €) ;
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000,00 €) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000,00 €) ;
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (60.000,00 €) jusqu'y compris septante mille euros (70.000,00 €) ;
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000,00 €) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000,00 €) ;

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (80.000,00 €) jusqu'y compris nonante mille euros (90.000,00 €) ;
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000,00 €) jusqu'y compris cent mille euros (100.000,00 €) ;
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000,00 €) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000,00 €) ;
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000,00 €) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) ;
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000,00 €) ;
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000,00 €) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000,00 €) ;
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000,00 €) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) ;
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000,00 €) ;
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000,00 €) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) ;
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00 €)

jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00 €) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (400.000,00 €) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (400.000,00 €) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) jusqu'y compris cinq cents mille euros (500.000,00 €) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (500.000,00 €) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (550.000,00 €) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (550.000,00 €) jusqu'y compris six cents mille euros (600.000,00 €) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (600.000,00 €) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (750.000,00 €) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (750.000,00 €) jusqu'y compris un million d'euros (1.000.000,00 €) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (1.000.000,00 €) jusqu'y compris deux millions d'euros (2.000.000,00 €) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (2.000.000,00 €) jusqu'y compris trois millions d'euros (3.000.000,00 €) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (3.000.000,00 €) jusqu'y compris quatre millions d'euros (4.000.000,00 €) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (4.000.000,00 €).

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

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication

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

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

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

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

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

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

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

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

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

#### **Intérêts de retard**

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

#### **Sanctions**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saisie-exécution immobilière : Si 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.

<b>C. LES DÉFINITIONS</b>
---------------------------

- 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 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 requérant, 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 Hélène ROSOUX, soussigné, à la résidence d'Herstal, élisant domicile en l'étude, à 4041 Herstal (Vottem), rue du Plope 184 ;**

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

Pour lequel (on omet) , collaboratrice du notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'étude, 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 le prix, moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes, que le mandataire approuvera ;
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

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

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

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

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

(on omet)

#### **DISPOSITIONS FINALES**

##### **DECLARATIONS ET CAPACITE DU VENDEUR**

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier ;

- ne pas avoir consenti de mandat hypothécaire sur le bien vendu ;

- ne pas avoir consenti de droit de préférence ou de droit de préemption sur le bien vendu ;

- qu'il n'existe aucun litige ou procès et/ou oppositions concernant le bien présentement vendu, ni envers des tiers, ni envers des administrations publiques ou fiscales ;

- être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer ;

- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour, ou incapable, à l'exception de (on omet) lequel est sous administration ;

- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

- que sa désignation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Le requérant est informé que, s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement leurs obligations conventionnelles et légales.

##### **CERTIFICATION D'IDENTITE ET DE DESIGNATION**

Le notaire a vérifié l'identité des comparants sur base de leur carte d'identité et certifie les nom, prénom(s), lieu et date de naissance, numéro national et domicile de chaque partie personne physique sur base des données du Registre national.

Le notaire certifie par ailleurs que la dénomination, la forme juridique, le siège social, la date de constitution, le numéro d'entreprise et les personnes qualifiées à représenter la partie personne morale correspondent aux renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

**ELECTION DE DOMICILE**

A défaut d'autres dispositions dans le procès-verbal d'adjudication, la partie requérante 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.

**DROIT D'ECRITURE**

Le droit de cinquante euros (50,00 €) est payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

**PROJET**

Le vendeur déclare avoir pris connaissance du projet de cet acte en date du 1<sup>er</sup> octobre 2025, et que ce délai leur a été suffisant pour pouvoir l'examiner utilement.

**DONT PROCES-VERBAL**

Etabli en l'étude à Herstal, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, et Nous, Notaire.