2026/

19/10/2026

Conditions de ventes uniformes - VP online

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX, LE DIX-NEUF OCTOBRE.
Nous, François STOCKMAN, notaire à la résidence de Herstal.

A LA REQUETE DE

(On omet)
Ci-après dénommée "le requérant" et/ou "la partie requérante".

EXPOSE PREALABLE

(On omet)
CECI EXPOSE, le requérant nous a requis de procéder à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

premier feuillet

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 ;

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Description du bien

VILLE DE HERSTAL, première division

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Jolet, numéro 66, cadastrée section C, numéro 0957Y12P0000, d'une superficie de septante-cinq (75) mètres carrés.
Revenu cadastral non indexé : trois cent quatre-vingt-neuf euros (389,00 €). Le requérant ne prend pas d'engagement quant au maintien du montant dudit revenu cadastral.
Etant reprise au dernier titre de propriété transcrit sous même contenance ainsi que sous les mêmes éléments de désignations géographique et cadastrale.
La désignation cadastrale dudit immeuble est faite sur la base d'un extrait de la matrice cadastrale en date du 23 juin 2026.
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 **SEPTANTE-SEPT MILLE EUROS (77.000,00 €).**

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 24 novembre 2026 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 2 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.

Signature du procès-verbal d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le requérant, sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude des notaires Hélène ROSOUX & François STOCKMAN le jeudi 3 décembre 2026 à 14 heures. Les enchérisseurs s'y engagent formellement en faisant leur enchère.

Publicité

Une publicité de minimum 4 semaines sera réalisée :

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

A l'occasion de la publicité, toute personne intéressée qui en manifesterait le souhait pourra obtenir, outre copie des présentes conditions de vente, 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 règlementation notariale.

Tantièmes
Les tantièmes sont fixés à l'article 25 des conditions générales dont question ci-après ; 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).

Intérêts 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.

Transfert de propriété

troisième feuillet

L'(les) adjudicataire(s) devien(nen)t propriétaire(s) du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

Jouissance – Occupation

Le bien est occupé par un tiers.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers après s'être acquitté auprès du notaire soussigné 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 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 éventuelles occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires.

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 requérant 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 requérant 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 le bien objet des présentes.

Etat du bien – Vices

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.
Le bien est donc 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.
Le requérant ne donne aucune garantie quant à l'absence de mérule et/ou d'amiante dans le bien. Les candidats-adjudicataires en feront, le cas échéant, leur affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.
Il nous a par ailleurs été déclaré que la voisine se plaindrait de la chute de briquaillons sur ses panneaux solaires et que celle-ci serait potentiellement liée à la cheminée.

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le requérant, 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 requérant 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 requérant déclare que le bien est grevé des servitudes et conditions particulières suivantes :
"(On omet) CONDITIONS SPECIALES
Le titre de propriété du vendeur, étant acte reçu par Maître Charles-Henry LE ROUX, Notaire à Saive et Maître Michel DUCHATEAU, Notaire à Liège, le vingt-deux février deux mille cinq et dont question dans l'origine de propriété, contient textuellement ce qui suit :

quatrième feuillet

« A l'acte reçu par Maître André BINOT du quatorze mars mil neuf cent soixante-huit, dont question à l'origine de propriété, il est stipulé ce qui suit :
"A l'acte reçu par le notaire BIA de Liège le dix-sept avril mil neuf cent quatorze, il est stipulé ce qui suit :
"L'acquéreuse devra clôturer sa propriété de toutes parts du côté du vendeur ; ces clôtures seront établies sur les lignes séparatives et le prix de leur mitoyenneté ne pourra être réclamé que des futurs acquéreurs des parcelles contigües. Du côté du passage dont il pourra faire usage, l'acquéreur devra établir ses murs de clôtures complètement sur son seul fonds.
L'acquéreuse sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à la stipulation qui précède. Le vendeur donne ici à connaître que par jugement rendu par la Cour d'Appel de Liège, le quinze octobre mil neuf cent soixante-cinq l'existence de la servitude de passage, établie sur la propriété Defourny au profit de l'immeuble présentement vendu est confirmée.(on omet)"
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.

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 propriétaire 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 requérant renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le requérant a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le requérant 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.

cinquième feuillet

L'attention de l'adjudicataire sera 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'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 sur cette vente.

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 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour,

aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

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 Herstal a été interrogée par lettres recommandées du 24 juin 2026 ;

2) que par sa lettre du 8 juillet 2026, l'administration communale a fait savoir, notamment ce qui suit :

"(On omet)

1° Certificat d'urbanisme n°1 joint à la présente.

2°

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir – d'urbanisation.
Le bien en cause a fait l'objet du(des) permis d'urbanisme et du(des) permis uniques suivant(s) :
- Permis d'urbanisme n°110/1986 relatif à la construction d'une salle de bain en annexe délivré le 06/10/1986 à Madame Catherine Henroby ;
- Permis d'urbanisme n°001/1914 relatif à la construction d'une maison délivré le 16/06/1914 à Monsieur Barthélemy Demarteau.
Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans.

sixième feuillet

Le bien en cause a pas fait l'objet du(des) certificat(s) d'urbanisme n°1 suivant(s) datant de moins de deux ans :
- Certificat d'urbanisme 1 n°202500591 délivré le 31/07/2025 à Néonotaires.
3° Observation du Collège communal conformément à l'article D.IV.102 (division non soumise à permis d'urbanisme).
4° Selon les informations en notre possession, le ou les cédants ont réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1°, 2° ou 7°.
Aucun permis d'urbanisme n'a été retrouvé pour la toiture vitrée remplacée par une toiture plate avec coupole.
Dès lors, un maximum d'informations en votre possession (plans, photos,…) est à nous fournir au plus vite afin de voir le caractère régularisable des infractions.
Néanmoins, le décret modificatif du CoDT du 13 décembre 2023 prévoit une présomption irréfragable de conformité de certains actes et travaux réalisés il y a plus de 20 ans, et pour autant que les travaux réalisés répondent aux deux conditions suivantes :
- d'une part, qu'ils n'aient pas fait l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles de droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent code ;
- d'autre part, qu'ils ne figurent pas dans la liste "d'exclusion" reprise au sein du nouvel article D.VII.1/1 §3.
Les travaux infractionnels pourraient se prévaloir de la présomption de conformité visée à l'article D.VII.1/1 §3 du CoDT pour autant qu'ils répondent aux conditions ci-avant.
Le propriétaire reste responsable de ses déclarations, vu que les éléments de preuve ne sont pas définis par la loi. Ils sont laissés à l'appréciation de celui qui les accepte.
Par ailleurs, le bien en cause :
- est situé le long d'une voirie dont le plan d'alignement a été approuvé par arrêté royal du 19/12/1935,

- est actuellement raccordable à l'égout,
- est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :
• Sur les bâtisses, relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public à usage collectif par les personnes à mobilité réduite,
• Relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,
• Relatif à l'isolation thermique et ventilation des bâtiments.
(On omet)
Le bien en cause :
1° se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 (+ prescriptions applicables pour le bien reprises aux articles D.II.24 et suivants du Code selon la zone concernée).
2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.
4° est situé en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 28 novembre 2013, entré en vigueur en date du 20 avril 2014 et devenu schéma de développement communal suite à l'entrée en vigueur du Code.
5° n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation.
6°, a)
- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article V.D.13 du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain visés respectivement aux articles D.V.7 et D.V.9 du Code.
6°, b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.19 du Code wallon du patrimoine.
6°, c) n'est pas classé en application de l'article D.12 du Code wallon du patrimoine.
6°, d) n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article D.13 du Code wallon du patrimoine.
6°, e) est localisé dans le périmètre de la carte du zonage archéologique visée à l'article D.60 du Code wallon du patrimoine.
7°

- bénéficie – ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées : nos services ne disposent pas de cette information,

- 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.

8°

- est exposé à un risque d'accident majeur : zone vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieure à E-5 et sur une distance de 100 mètres autour du site SEVESO,

septième feuillet *- n'est pas exposé à un risque naturel majeur ;*

- n'est pas exposé à une contrainte géotechnique majeure,

- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000,

- ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique,

au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

9° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

10° n'est pas situé dans la zone A d'un plan de développement à long terme au sens de la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit.

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols abrogé et remplacé par le décret sol du 1er mars 2018 sont les suivantes : le bien n'est pas repris à l'inventaire. (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 ;

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 Herstal que par le site WalOnMap, 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 adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 ;
- Les biens ne sont pas concernés par un projet de plan de secteur ;
- Les biens ne sont pas soumis, en tout ou en partie, à l'application de guides régionaux d'urbanisme (autrefois "règlements régionaux d'urbanisme") et/ou visés par le schéma de développement territorial ("SDT") (anciennement "schéma de développement de l'espace régional" ou "SDER"), à l'exception de leur situation sur le territoire ou la partie du territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :
  - 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,
  - relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,
  - relatif à l'isolation thermique et ventilation des bâtiments.
- Les biens ne sont pas concernés par un projet de guide régional d'urbanisme ou un projet de schéma de développement territorial ;
- Les biens ne sont pas concernés par un projet de schéma de développement pluricommunal, un projet de schéma de développement communal ;
- Les biens sont dans le champ d'application d'un schéma d'orientation local (SOL) (qui remplace l'ancien plan communal d'aménagement, en abrégé "PCA", et l'ancien rapport urbanistique et environnemental, en abrégé "RUE") ;

ii) Autorisations en vigueur

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

a) Les biens ne font 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, à l'exception des permis d'urbanisme mentionnés dans

le courriel de la Ville de Herstal dont question ci-avant ;

b) Les biens n'abritent 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.).

Par conséquent, l'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle.

huitième feuillet*iii) Informations*

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

Sur la base des informations fournies tant par la Ville de Herstal que par le site WalOnMap, 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 Herstal que par le site WalOnMap, 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 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), **à l'exception de :** *le bien est localisé dans le périmètre de la carte du zonage archéologique visée à l'article D.60 du Code wallon du patrimoine.*

c. Patrimoine naturel

Le requérant déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Ville de Herstal que par le site WalOnMap, le bien n'est pas 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 requérant déclare qu'à sa connaissance et sur la base des informations fournies tant par la Ville de Herstal que par le site WalOnMap, 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 (http://cartopro3.wallonie.be/CIGALE/viewer.htm?APPNAME=ALEA_INOND&APPMODE=VIEWER) relativement aux zones d'aléas d'inondation, en date du 25 septembre 2026 ; il informera l'adjudicataire qu'il peut également se rendre sur le site aux fins de vérifier lui-même la situation du bien objet des présentes. Valeur de l'aléa d'inondation : **nul**.
e. Egouts – équipements de la voirie
Sur la base des informations fournies tant par la Ville de Herstal que par le site WalOnMap, le bien serait raccordable 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 Herstal que par le site WalOnMap :
- 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 raccordés à la distribution publique de l'eau avant le 1er 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, **sans préjudice de ce qui suit sous le titre "situation urbanistique particulière"**, 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 ;

- 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, il n'est pas en mesure d'indiquer si le bien a ou non fait l'objet de travaux soumis à permis,

neuvième feuillet

depuis que le vendeur en a acquis la maîtrise juridique, et que, s'agissant de la période antérieure à celle-ci, il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans le titre de propriété du vendeur.

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.

3. Situation urbanistique particulière

a.- Le requérant déclare que le dernier titre de propriété transcrit énonce ce qui suit :

"(On omet) Par courrier du 25 mars (2022), la(dite) Ville (de Herstal) a notamment répondu ce qui suit :

"Aucun permis d'urbanisme n'a été retrouvé pour la transformation de l'annexe arrière (le volume vitré de jonction entre la maison et l'annexe présent dans le permis précité a été transformé en un volume à toiture plate).

(on omet)

Infraction d'urbanisme – Demande de régularisatin – Engagement de l'acquéreur

1. Les parties se reconnaissent dûment informées à propos de l'existence possible d'une infraction urbanistique ou à tout le moins, d'un acte infractionnel qui grève le bien vendu à savoir "transformation de l'annexe arrière" comme indiqué dans la lettre de l'urbanisme dont question ci-avant et des suites possibles de celle-ci, notamment en fonction de ce qui suit :

a) l'obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Codt bis, une autorisation administrative, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme, soit à l'issue d'une autre procédure administrative équivalente (permis unique, permis intégré, ...) ;

b) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques, une fois avérées et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune

et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec le concours et sous le contrôle d'un juge judiciaire, selon le contexte, la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive, l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement, le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction, l'exécution de mesures de restitution ou encore, le règlement d'une amende transactionnelle ;
c) l'incrimination de l'acte de maintien de toute situation illicite qui empêche de laisser l'acte infractionnel, une fois connu, se perpétuer et ce, sans préjudice de l'existence d'une possible amnistie ou prescription ;
d) la nécessité d'introduire sans délai une demande de permis d'urbanisme de régularisation et le risque de devoir supporter, préalablement à cette demande (sous peine d'irrecevabilité de celle-ci), une amende transactionnelle et ce, même si un PV de constat n'a pas encore été dressé, si l'autorité devait ne pas respecter pas la règle implicite suivant laquelle cette amende n'est pas un préalable nécessaire, lorsqu'un PV de constat n'a pas encore été dressé.
2. L'acquéreur s'engage à introduire sans délai et à ses frais une demande de régularisation en vue de remédier à cette situation. Dûment informé des aléas inhérents à l'obtention d'une telle autorisation administrative (refus, conditions et/ou charges onéreuses, ...), une fois obtenue, il s'interdit formellement tout recours et toute demande d'indemnisation généralement quelconque de ce chef à l'encontre du vendeur, le prix de la présente vente ayant été expressément déterminé en considération de cet aléa.
3. Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'acquéreur, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.
Les vendeurs déclarent verser à l'acquéreur la somme de six cent cinquante euros (650 EUR) par prélèvement sur le prix de vente pour la régularisation pour solde de tout compte. L'acquéreur déclare avoir reçu ladite somme. Dont quittance. (on omet)"
b.- Par courriel du 7 octobre 2026, le notaire soussigné a interrogé la Ville de Herstal en ces termes :
"(On omet) Les renseignements urbanistiques reçus font état d'un potentiel problème quant à la toiture alors que l'acte d'achat du propriétaire actuel faisait état de l'absence de permis pour la transformation de l'annexe arrière.
Pourriez-vous me confirmer que le permis obtenu en 1986 (dont copie ci-jointe) éclaircit la question du permis ?

En effet, les plans cadastraux ne correspondent pas et la Ville de Herstal relève généralement ces discordances. (On omet)"

Par courriel du même jour, ladite Ville a répondu ce qui suit :

"(On omet) Effectivement, le permis de 1986 éclaircit la situation et confirme la présence de l'annexe mais avec une infraction au niveau de la toiture. (on omet)"

Le requérant ne peut donner aucune garantie au sujet de la conformité cadastrale et/ou urbanistique du bien ; il déclare notamment qu'il existe une discordance entre le plan cadastral et la situation de fait, en ce que l'extension à l'arrière du bien ne semble pas repris sur le plan cadastral (ancienne version fiscale de 2020 et version récente) et que la Ville de Herstal relève des irrégularités dans les informations délivrées et dont question ci-dessus.

dixième feuillet

c.- A toutes fins utiles, il est précisé que suivant l'article D.VII.1/1 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".

d.- L'adjudicataire aura pu prendre connaissance via la plateforme Biddit, d'une copie du permis de 1986 précité et du plan y annexé.
De manière générale, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation urbanistique et cadastrale du bien et, en cas d'irrégularité, l'adjudicataire fera sans délai son affaire personnelle de toute régularisation, tant que le plan urbanistique que cadastral, le tout sans recours contre quiconque. L'adjudicataire supportera l'ensemble des amendes éventuelles et frais liés à la régularisation, la démolition ou la remise en état.
Les candidats-adjudicataires sont en effet informés du fait qu'en cas de refus de régularisation, une obligation de remise de l'immeuble dans son pristin état pèsera sur eux.
Les candidats-adjudicataires sont également informés 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.
Les candidats-adjudicataires sont informés sur le risque pour ceux-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).

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.
Comme le précise la Ville de Herstal dans son courrier du 8 juillet 2026, l'attention des candidats-acquéreurs est particulièrement attirée sur le fait que le bien vendu est exposé à un risque d'accident majeur : **zone vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieure à E-5 et sur une distance de 100 mètres autour du site SEVESO**.

2. Règlement général sur la protection de l'environnement

La Ville de Herstal 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 1er 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 1er 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 19 octobre 2026, 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

onzième feuillet Sur la base du courrier de la Ville de Herstal du 8 juillet 2026, dont question ci-avant, et de la consultation du site Walonmap, les candidats-adjudicataires sont informés que le bien n'est repris dans aucune zone particulière.
Les candidats-adjudicataires sont informés de l'impossibilité actuelle du Service géologique de la Wallonie de délivrer une fiche d'informations sous-sol (FISS).

B. Déclarations du vendeur

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

Les candidats-adjudicataires auront accès à une copie du certificat de performance énergétique du bâtiment objet des présentes dressé par Madame Noémie SCHEPERS, en date du 15 octobre 2026, mentionnant le code unique 20261015055174, et précisant la mention de la classe énergétique suivante E. Pour ce bien, la consommation spécifique d'énergie primaire est "342 kWh/m².an" et la consommation théorique totale d'énergie primaire, autrement appelée consommation caractéristique annuelle d'énergie primaire, est " 49.854 kWh/an".

douzième feuillet

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

Les candidats-adjudicataires sont informés 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 1 mai 2001 (ou entamés avant cette date et poursuivis après le 27 janvier 2005).

Eu égard au caractère forcé de la présente procédure, le notaire instrumentant n'est pas en mesure d'informer l'adjudicataire quant à ce point, ni de remettre un quelconque dossier d'intervention ultérieure à l'adjudicataire.

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

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 règlementaires 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 4*bis* 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

Par procès-verbal du 10 juin 2021 dressé par l'organisme "BELGOTEST", à Andrimont, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du Règlement.
L'adjudicataire recevra le procès-verbal et les schémas unifilaires et plan(s) de position dès complet paiement des tantièmes, du prix, de la quote-part de précompte immobilier et des intérêts, le cas échéant.

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.

treizième feuillet

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

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

a) suspendre la vente ;

b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,…) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

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

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

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

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

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

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément.

Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.
Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.
Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.
Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.
En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.
Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.
Primauté des enchères automatiques
Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.
Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système génèrera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

quatorzième feuillet

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).

quinzième feuillet

- 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 biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le

délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

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

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 un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

seizième feuillet

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.

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-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 €) ;

dix-septième feuillet

- 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 €).

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

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

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

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

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

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

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

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

dix-huitième feuillet

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 consignant en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

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

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

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

dix-neuvième feuillet

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas

échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.

vingtième et dernier feuillet

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

Certificat d'identité et d'état civil
Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.
Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)
Le droit de cinquante euros (50,00 €) est payé sur déclaration par le notaire instrumentant.
DONT PROCES-VERBAL, établi en mon 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 Nous, Notaire.
Suivent les signatures