26.....
AC/ 05951-015

**BIDDIT – Conditions de vente**

**L'an deux mil vingt-six,**
**Le dix-neuf novembre,**
Devant Nous, Maître **Murielle BODSON,** Notaire à la résidence de Grivegnée (1er canton de Liège).

**À LA REQUÊTE ET EN PRÉSENCE DE :**

(on omet)

Ci-après dénommés « le(s) vendeur(s) ».

Nous, Notaire, avons procédé à l'établissement des conditions de vente de la vente publique 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).

Premier feuillet

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

***Description du bien***

D'après le titre de propriété et un extrait de la matrice cadastrale daté du ***9 juillet 2026*** :

**Commune de FLÉRON - Première division**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé résidence "VICTOIRE" sis rue de Romsée, 37, érigé sur terrain cadastré d'après titre section B numéro 40/Y2 et d'après extrait cadastral récent section B numéro 0040 Y2 P0000, pour une superficie de huit cent un mètres carrés mais ayant d'après mesurage une contenance de neuf cent sept mètres carrés, soixante décimètres carrés :

1. **L'APPARTEMENT de droite face à l'immeuble sis au deuxième étage**, avec la cave numéro SIX en sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

a) au niveau du 2e étage:

Hall d'entrée, vestiaire, armoire, W.C., dégagement, salle de bains, salle de séjour, cuisine, trois chambres à coucher et une terrasse, l'ensemble d'une contenance approximative, terrasse exclue, de cent vingt mètres carrés, nonante deux décimètres carrés.

b) en sous-sol, la cave n°6.

b) En copropriété et indivision forcée

Les cent quatre/millièmes indivis (104/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble y compris le terrain prédécrit et les cent dix/millièmes (110/1.000èmes) des parties communes spéciales de l'immeuble d'habitation.

2. **LES GARAGES numéros TROIS et QUATRE à l'arrière de l'immeuble**, comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit d'une contenance approximative de douze mètres carrés, cinquante décimètres carrés.

b) En copropriété et indivision forcée

Les cinq millièmes (5/1.000èmes) des parties communes générales, y compris le terrain prédécrit et un/quatorzième (1/14ème) des parties communes spéciales aux garages.

RC: mille cent quatre-vingt-quatre euros (€ 1.184,00).

Lesdits biens sont actuellement cadastrés comme suit : "A2/DR/C6-G3.4".

Identifiant parcellaire réservé : **Section B numéro 0040Y2P0006.**

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base et aux plans y annexés, reçu par le Notaire Emile LABE, à Liège, en date du 27 juin 1978, transcrit au Deuxième bureau des Hypothèques à Liège, le 10 juillet suivant, volume 3817 numéro 5 et à l'acte de base modificatif reçu par ledit Notaire LABE en date du 16 février 1979, dûment transcrit au Deuxième bureau des Hypothèques à Liège.

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 ou par destination.

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)

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

***Mise à prix***

La mise à prix s'élève à CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR).

***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 8 décembre 2026 à 11 heures***.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est ***le mercredi 16 décembre 2026 à 11 heures***, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

***Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication***

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire soussigné ***le lundi 21 décembre 2026 à 17 heures***.

***Visites***

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous à prendre auprès l'étude du Notaire soussigné.

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.

***Retrait***

Il est rappelé que, conformément aux conditions générales de vente, le vendeur a la faculté de retirer le bien de la vente.

Dans cette hypothèse, seront dus au notaire les frais et débours qu'il a exposés, ainsi qu'un honoraire pour la rédaction des conditions de vente et du procès-verbal de retrait.

***Transfert de propriété***

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

***Jouissance – Occupation***

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation et de tout bail.

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.

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

***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 n'avoir pas connaissance ni de droit de préemption, ni droit de préférence conféré au profit d'un tiers et ne pas avoir concédé de tels droits.

***Etat du bien – Vices***

Le bien est vendu dans l'état et la situation 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 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 cachées ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Deuxième feuillet

***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.

Sous réserve de ce qui est précisé ci-après sous le titre « ***Conditions spéciales*** », le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

***Conditions spéciales***

L'acte reçu par Maître Dominique VOISIN, Notaire à Soumagne, le 19 décembre 1985, précité, renferme notamment ce qui suit :

« ***CONDITIONS SPECIALES*.**

*Aux termes de l'acte reçu par Maître RANDAXHE, notaire à Fléron le huit septembre mil neuf cent quatre-vingt-deux dont question à l'origine de propriété, il est notamment stipulé ce qui suit :*

*"L'acquéreur devra payer et supporter les charges communes et publiques afférentes, en vertu de l'acte de base, aux biens vendus, dès que ces diverses charges seront exigibles.*

*Il sera subrogé dans tous les titres, droits et actions de la partie venderesse, cette dernière déclare n'avoir reçu de quiconque aucune indemnité pour dommages actuels ou futurs, ni souscrit à une clause exonérant les tiers de responsabilité à l'exception de la clause d'exonération des dégâts miniers qu'elle a souscrite au profit de la Société Anonyme des Charbonnages de Wérister à Romsée, clause reprise in extenso dans l'acte de base que l'acquéreur déclare connaître et dispense le notaire instrumentant de la reproduire aux*

*présentes.*

*L'acquéreur s'engage et s'oblige expressément :*

*a) à continuer toutes les polices d'assurances qui auraient été souscrites par la société immobilière LEGRAND durant la construction pour couvrir tous risques quelconques relatif à la Résidence;*

*b) à poursuivre tous contrats de fourniture de combustible et tous contrats d'entretien vis-à-vis des Administrations Publiques qui auraient été souscrits par l'immobilière LEGRAND.*

*Il devra se soumettre et se conformera toutes les charges, clauses et conditions, prescriptions et stipulations, sans aucune exception ni réserve, figurant à l'acte de base de l'immeuble dont l'appartement objet des présentes fait partie et reçu par Maître Emile LABE, Notaire à Liège en date du vingt-sept juin mil neuf cent septante huit.*

*Il devra également se soumettre à toutes les décisions qui auraient été prises antérieurement par les assemblées générales des propriétaires.*

*L'attention de l'acquéreur est attirée sur les stipulations de l'acte modificatif de l'acte de base du seize février mil neuf cent septante neuf, dont il est question ci-avant.*

*L'acquéreur déclare avoir que sous le jardin et la terrasse avant joignant l'appartement acquis par Madame EWALD-LAZZARINI, il est placé une cabine à haute tension qui est intégrée aux parties communes.*

*De plus, l'appartement du rez de chaussée gauche n'interviendra pas dans les frais de chauffage du hall d'entrée, l'entrée de cet appartement se faisant par le porche d'entrée voiture."*

L'adjudicataire est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du vendeur quant à ces conditions, pour autant qu'elles soient encore d'actualité, le vendeur ne pouvant jamais être recherché, ni inquiété à ce sujet, pour quelque cause que ce soit.

***Dégâts du sol ou du sous-sol***

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

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

***Actions en garantie***

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

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas fait exécuter de travaux pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré après le 1er juillet 2018. En conséquence, il n'y a pas lieu de remettre à l'adjudicataire l'attestation d'assurance dont question à l'article 12, §1er, 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.

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés par le Notaire instrumentant qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

***Panneaux publicitaires – Contrat de fourniture de combustible***

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, n'existe concernant le bien.

***Copropriété***

1) <u>Statuts de l'immeuble</u>

Les statuts régissant l'immeuble comprenant le bien prédécrit ont été dressés suivant l'acte de base reçu par Maître Emile LABE, Notaire à Liège, en date du 27 juin 1978, transcrit au Deuxième bureau des Hypothèques à Liège, le 10 juillet suivant, volume 3817 numéro 5.

En date du 16 février 1979, un acte de base modificatif a été reçu par le Notaire LABE, prénommé, et dûment transcrit au Deuxième bureau des hypothèques à Liège.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits, actions et obligations du vendeur résultant de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale et sera tenu d'en respecter toutes les clauses, stipulations et servitudes, comme si elles étaient littéralement reproduites au présent acte, tant pour lui-même que pour ses héritiers, ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, solidairement et indivisiblement entre eux, sous réserve des dispositions légales impératives.

2) Copropriété

1. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic le ***7 octobre 2026*** afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 §1er et §2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société FONCIUM, à 4520 Wanze, Chaussée de Wavre, 20, a répondu par courrier daté du ***14 octobre 2026***, dont une copie a été mise à disposition de l'adjudicataire.

2. Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

*1. Charges communes ordinaires*

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

Troisième feuillet

*2. Charges extraordinaires et appels de fonds.*

1.- L'adjudicataire supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

*3. Fonds de réserve*

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

3. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

4. Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

5. Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des éventuels arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

***Dispositions administratives***

**I. Urbanisme**

A. Généralités

Le vendeur et l'adjudicataire 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.

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

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, l'adjudicataire est informé de la possibilité de recueillir de son côté, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Le Notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

-son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;

-elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;

-elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles les notaires invitent les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert, ...).

Son rôle se limite à un rôle informatif dans le cadre des présents renseignements urbanistiques et environnementaux.

B. Informations circonstanciées

Par courrier recommandé du 21 mai 2026, le Notaire instrumentant a adressé au Collège communal de la Commune de Fléron une demande de renseignements urbanistiques sur base des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT.

Par courrier du 26 mai suivant, ladite Commune a répondu ce qui suit :

*« En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 21/05/2026 relative à un bien sis rue de Romsée 37/8 à 4620 Fléron, cadastré Fléron section B n° 40 Y 2 et appartenant (on omet) nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).*

*1) (2) 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 26/11/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (articles D.II.24 et suivants du Code);*

*2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un Guide Régional d'Urbanisme, dont :*

*- les articles 435 et suivants relatifs aux enseignes et dispositifs de publicité*

*- les articles 414 et suivants relatifs à l'accès et usages des personnes à mobilité réduite;*

*3° on omet*

*4° est situé en* ***Zone n°I.B.1 - Noyau urbain - zone en appui au centre urbain - habitat et Aire n°2 - Noyau Urbain - Aire en appui au centre urbain*** *au regard d'un schéma de développement communal adopté par le Conseil Communal en date du 21/06/2011, d'un guide communal d'urbanisme approuvé par le Gouvernement Wallon le 11/10/2011 ;*

*5° on omet*

*6° on omet*

*7° Bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées et 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 une contrainte géotechnique majeure (entre autre le karst), au sens de l'article 1 D.IV.57, 2° à 4° ;*

*9° on omet*

*10° on omet*

*(1) (2) 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 sont les suivantes :*

*- pour la parcelle concernée, il n'y a aucune donnée à l'Administration. Cela ne préjuge pas de l'absence de pollution conformément au Décret sol entré en vigueur le 1er janvier 2019 (zone blanche — www.bdes.wallonie.be).*

*(1) (2) Autres renseignements relatifs au bien :*

*11° à 17° on omet*

*18° Plan d'alignement : AR du 30/11/1920*

*est situé le long d'une voirie régionale et est à ce titre, éventuellement soumis aux prescriptions urbanistiques définies par le Service Public de Wallonie-Direction des Routes, avenue Blonden, 12-14 à 4000 LIÈGE ;*

*19° on omet*

*Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;*

*• PU/1977/5A octroyé le 28/06/1977 en vue de la construction d'un immeuble à appartements ;*

*• PU/1979/23A octroyé le 15/05/1979 en vue de l'installation d'une cabine haute tension enterrée ;*

*• PU/2022/166pP octroyé le 08/12/2022 en vue de la pose d'un crépi de ton gris clair sur isolant en façades arrière et latérale gauche.*

***Renseignements liés au P.A.S.H, (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en :***

*☒ Égout existant - zone d'assainissement collectif : bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet; (cfr PASH). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service Travaux (04/355.91.50.).*

*Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code concernant le certificat d'urbanisme n°1 à transmettre aux Notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97., relatif à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité.*

Quatrième feuillet

*Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec :*

*• la CILE, rue Canal de l'Ourthe 8 à 4031 LIÈGE (Angleur) ;*

*• RESA Électricité et Gaz, rue Louvrex, 95 à 4000 LIÈGE ;*

*• BELGACOM, rue d'Harschamp, 17 à 4020 LIÈGE ;*

*• ELIA (Ligne Haute tension), Bd de l'Empereur, 20 à 1000 BRUXELLES ;*

*• FLUXYS, Avenue des Arts, n° 31 à 1040 Bruxelles.*

***REMARQUES :***

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

*Nous vous rappelons qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ; qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.*

*Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.*

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

*Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrons être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.*

***OBSERVATION :***

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

C. Informations : mentions et déclarations imposées par le CoDT (article D.IV.99, D.IV.100)

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT (R.IV.97-1 et R.IV.105-1), le vendeur déclare qu'à sa connaissance, au vu des renseignements urbanistiques susvantés et sur base des données disponibles sur le Géoportail de Wallonie :

a) Aménagement du territoire et urbanisme

- Le bien est situé en ***zone d'habitat*** au plan de secteur de Liège.
- Le bien est soumis, en tout ou en partie à l'application d'un ***guide régional d'urbanisme.***
- Le bien est soumis, en tout ou en partie à l'application d'un ***guide communal d'urbanisme.***

b) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Pas d'application.

c) Protection du patrimoine – Monuments et sites

Pas d'application.

d) Données techniques – équipements

- Le bien est raccordé à ***l'égout***.
- Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en égouts, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Canalisations souterraines

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (https://www.klim-cicc.be) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

- Le bien est situé ***le long d'une voirie régionale***.

L'adjudicataire est informé sur la nécessité de prendre contact avec la Direction générale opérationnelle Routes et Bâtiments (SPW - DGO1) avant tout projet afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné.

e) Zones à risque

- Le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, 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, à l'exception de ce qui suit :
- Le bien est situé en zone de présence de ***craie du Crétacé*** à l'Atlas du Karst wallon.

f) Patrimoine naturel

Pas d'application.

g) Habitat permanent

Pas d'application.

h) Permis

- Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'un permis d'urbanisation, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme ou d'urbanisme de constructions groupées délivré après le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine, à l'exception de ce qui suit :

*PU/1977/5A octroyé le 18 juin 1977 en vue de la construction d'un immeuble à appartements ;

*PU/1979/23A octroyé le 15 mai 1979 en vue de l'installation d'une cabine haute tension enterrée ;

*PU/2022/166pP octroyé le 8 décembre 2022 en vue de la pose d'un crépi de ton gris clauir sur isolant en façade arrière et latérale gauche.

D. Déclarations du vendeur

**1. Travaux –** Le vendeur déclare 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, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

**2. Infraction –** Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du Territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du Territoire.

Sur interpellation du Notaire, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-

ci.

S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de d'appartement et de garages et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

L'adjudicataire sera seul responsable de son projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

**3. Mesure urbanistique particulière –** Le vendeur déclare qu'il ne lui a été notifié à ce jour aucune prescription d'ordre urbanistique particulière telle que remembrement, expropriation, assainissement ou rénovation de site, et qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet d'aucune mesure de protection prises ou projetées en vertu de législations sur les monuments, sites et fouilles, ou protection de site résultant du Décret wallon Natura 2000.

**4. Droit de préemption –** Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet du droit de préemption établi par l'article D.VI.17, §1er et D.VI.19 du CoDT, applicable à la Région wallonne.

E. Information générale

Il est en outre rappelé par le Notaire instrumentant :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.
- tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature du procès-verbal d'adjudication.

Cinquième feuillet

**II. Environnement**

A. Gestion des sols pollués

a) Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du ***9 juillet 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 (...)* »

b) Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

c) Déclaration de destination non contractualisée

Pas d'applicable lorsqu'il s'agit d'une vente publique.

d) Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire n'exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

B. Décret "SEVESO » du 8 mai 2008 relatif à l'exécution d'actes et de travaux dans des zones sensibles

Par décret du 8 mai 2008, le Gouvernement a été habilité à définir des périmètres autour d'établissements, d'industries présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement, établissements dits "SEVESO". Le Notaire instrumentant informe l'adjudicataire de l'existence de restrictions au droit de propriété et à la délivrance de permis (permis d'urbanisme et de lotir) imposées par la réglementation pour les biens situés dans les périmètres concernés lorsque de tels périmètres auront été adoptés.

C. Contrôle des citernes à hydrocarbures

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés par le Notaire instrumentant de la réglementation en vigueur applicable en Région wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance égale ou supérieure à 3.000 litres.

Le vendeur déclare à ce sujet que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à 3.000 litres.

D. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien précité ne fait l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) de telle sorte que l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement ne trouve pas d'application.

E. Aléa d'inondation

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme une zone de valeur faible, moyenne ou élevée d'aléa d'inondation.

F. Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes ne comporte pas d'installation de panneaux photovoltaïques.

G. Citerne à gaz

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

H. Station d'épuration individuelle

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

### III. Sécurité des bâtiments-logement

A. Détecteurs d'incendie

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés sur l'obligation prévue à l'article 4 bis du Code wallon du logement d'équiper tout logement, individuel ou collectif, de détecteur(s) incendie en parfait état de fonctionnement.

La réglementation en vigueur prévoyant la nécessité d'équiper tout logement, individuel ou collectif, de détecteur(s) incendie en parfait état de fonctionnement et certifié(s) (un par étage au moins, deux par étage d'une superficie supérieure à quatre-vingts mètres carrés (80 $m^2$) ; en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

B. Permis de location

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés qu'en vertu des dispositions du Code Wallon du logement, est soumis à un permis de location tout logement dont la surface habitable est de moins de vingt-huit mètres carrés, ainsi que tout logement collectif, en ce compris les kots d'étudiants.

C. Législation en matière de biens immeubles inoccupés ou assimilés

Le vendeur déclare que le bien précité n'est pas, à sa connaissance, soumis à une réglementation quelconque relative aux biens immeubles délaissés, insalubres ou inhabitables ou assimilés.

Il confirme ne pas avoir reçu de notification ou d'acte administratif, lui annonçant l'inscription sur un inventaire ou un projet d'inventaire ou soumettant l'un des biens à une réglementation dont question.

Le vendeur déclare également que le bien :

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

D. Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés par le Notaire instrumentant sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 imposant la tenue d'un « dossier d'intervention ultérieure » signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu depuis le 1er mai 2001 aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit arrêté royal.

E. Réglementation en vigueur applicable aux installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation, dont l'installation électrique a été mise en service après le 1er octobre 1981.

Par procès-verbal du 23 septembre 2025 dressé par CERTIGREEN, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Une prolongation du délai de mise en conformité a été octroyée par le service compétent en date du ***19 novembre 2026***.

L'adjudicataire a été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans un délai d'un an à dater de la signature du PV d'adjudication, soit au plus tard le ***21 décembre 2027,*** par CERTIGREEN ;
- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

Les amateurs peuvent prendre connaissance de ce procès-verbal de contrôle et de la prolongation de délai via leur publication sur la plateforme BIDDIT.

L'adjudicataire recevra lors de la signature du procès-verbal d'adjudication l'exemplaire original dudit procès-verbal/rapport.

Sixième feuillet

F. Performance énergétique du bâtiment

Le vendeur déclare qu'un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi par Certigreen, expert énergétique, en date du 26 septembre 2025, mentionnant :

-le code unique : 20250926004201

-la consommation totale d'énergie primaire (kWh/an) : 17.913

-la consommation spécifique d'énergie primaire (kWh/$m^2$.an) : 145

-la classe énergétique : B

Les amateurs peuvent prendre connaissance de ce certificat via sa publication sur la plateforme BIDDIT.

L'adjudicataire recevra lors de la signature du procès-verbal d'adjudication l'exemplaire original dudit certificat.

G. CertIBEau

Le vendeur déclare :

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

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

H. Certificat d'inventaire amiante

Sur le bien se trouvent une ou plusieurs constructions accessibles datant d'avant 2001, tel que définies dans le décret relatif à la gestion durable de cycles de matériaux et de déchets.

Le vendeur dispose d'un certificat d'inventaire amiante avec code unique CBC-R26/350 établi le 10 avril 2026 par la SRL CBConseil.

Les amateurs peuvent prendre connaissance de ce certificat via sa publication sur la plateforme BIDDIT.

L'adjudicataire recevra lors de la signature du procès-verbal d'adjudication l'exemplaire original dudit certificat.

La conclusion récapitulative de ce certificat est la suivante : *seuils de fenêtres en amiante ciment en façade arrière*.

Le vendeur déclare qu'aucun nouveau certificat n'a été émis et que l'état n'a pas été modifié.

Il est question de modification de l'état si :

1° de nouveaux matériaux contenant de l'amiante ont été découverts ;

2° des travaux ont eu lieu, qui ont pour effet que la zone d'inspection figurant dans le certificat d'inventaire d'amiante existant peut être considérée comme étant sans risque amiante;

3° l'état des matériaux contenant de l'amiante a visiblement changé à la suite d'une calamité ou d'un incident.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de la présence d'amiante, sauf éventuellement mentionnée dans le certificat d'inventaire amiante.

***Code wallon de l'Agriculture – Observatoire foncier***

Le vendeur et l'adjudicataire sont informés par le Notaire soussigné du contenu des articles D.54 et D.357 du Code wallon de l'Agriculture et, plus particulièrement, de l'obligation, pour le Notaire instrumentant, de notifier audit Observatoire foncier wallon toute vente de tout ou partie de biens immobiliers agricoles, tels que définis à l'article 353, 2° du Code wallon de l'Agriculture.

Le bien n'étant pas situé en zone agricole, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier wallon par le Notaire instrumentant.

***Situation hypothécaire***

Le bien est vendu quitte et libre 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***

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare, présentement, 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 d'un 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.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

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

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

***Impôts***

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

***Condition suspensive d'obtention d'un financement***

La présente vente n'est pas faite sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

L'adjudicataire s'engage de manière ferme et définitive par l'enchère qu'il émet.

## B. CONDITIONS GÉNÉRALES 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.

Septième feuillet

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 bien 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 de 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.

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 :

Huitième feuillet

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros).**

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

- une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec **un minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas 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 € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

***Mise à prix et prime***

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien

lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

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

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

***Subrogation légale***

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

***Déguerpissement***

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

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

***Adjudication à un colicitant***

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

***Porte-fort***

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

***Déclaration de command***

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

***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.

Neuvième feuillet

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

- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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.

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.

Dixième feuillet

***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. 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.

## 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).

Onzième feuillet

- 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 vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

1. Madame MEYERS Clarène Ludivine Pascale Marie, née à Seraing le 3 décembre 1997, collaboratrice des notaires Murielle BODSON & Mélissa DUPONT, à Grivegnée, faisant élection de domicile en l'étude du Notaire instrumentant.

2. Madame ZANI Allison Eletta, née à Castelverde (Italie) le 16 janvier 1998, collaboratrice des notaires Murielle BODSON & Mélissa DUPONT, à Grivegnée, faisant élection de domicile en l'étude du Notaire instrumentant.

3. Madame GLADALA Sylvie Marie Marcelle, née à Liège le 4 juillet 1970, collaboratrice des notaires Murielle BODSON & Mélissa DUPONT, à Grivegnée (1er canton de Liège), faisant élection de domicile en l'étude du Notaire instrumentant.

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration 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 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.

Le mandant déclare qu'#il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

**E. DÉCLARATIONS DIVERSES**

ÉLECTION DE DOMICILE – IDENTIFICATION - CERTIFICATION

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure sus indiquée.

Conformément à la Loi organique sur le Notariat, le Notaire instrumentant confirme avoir vérifié l'identité des parties d'après leur carte d'identité et/ou d'après les données du Registre National.

Conformément à la Loi hypothécaire, le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance des parties au vu des pièces requises par la loi.

Douzième et dernier feuillet

DROIT D'ÉCRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

PROJET D'ACTE

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte suite à son envoi par le Notaire soussigné le 5 novembre 2026 et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement et que par conséquent, ils marquent leur accord sur une lecture partielle du présent acte conformément aux dispositions légales en la matière.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège (Grivegnée), en l'étude.

Date que dessus.

Et, après avoir donné lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions de l'acte, les comparants, représentés comme dit ci-avant, ont signé avec Nous, Notaire.