

2024/0471



JG0018559

Acte 2024-0471

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
Le ONZE AVRIL

Nous, Maître Benoit ROLANS, Notaire à la résidence de Herstal, exerçant sa fonction dans la SRL « GAUTHY, JACQUES & ROLANS, Notaires Associés », ayant son siège à Herstal, rue Hoyoux, 87.

Premier  
feuillet



EXPOSONS PREALABLEMENT

3

## SITUATION HYPOTHECAIRE

## CAHIER DES CHARGES

## DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

### VILLE DE HERSTAL, première division

Un ensemble immobilier composé de deux logements, sur et avec terrain, sise rue Hoyoux numéro 103, cadastrée suivant cadastre datant de moins d'un an **section D, numéro 1306TP0000**, d'une superficie de trois cent neuf (309) mètres carrés.

Revenu cadastral non indexé : sept cent dix-huit euros (718,00 €).

### Désignation du bien telle qu'elle résulte du dernier titre transcrit :

Le bien est repris comme suit dans le dernier titre transcrit, étant l'acte reçu par Maître Bernard RAXHON, Notaire à Verviers, en date du 27 juin 2005 :

« Une maison rue Hoyoux 103 cadastrée ou l'ayant été sous le numéro 1306/T de la section D, pour une contenance de trois cent neuf (309) mètres carrés, au revenu cadastré de sept cent dix-huit euros (718,00€). »

### ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine et il y a plus de trente ans, le bien appartenait à Monsieur CIBORGS Fernand Jean Joseph Albert pour l'avoir acquis par adjudication publique reçu par Maître Maurice HAMAL, alors Notaire à Herstal, en date du 23 novembre 1966, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 23 décembre suivant, volume 2068, numéro 22.

Aux termes de l'acte reçu par Maître Bernard RAXHON, Notaire à Verviers, et à l'intervention de Maître Jean-Michel GAUTHY, Notaire à Herstal, en date du 27 juin 2005, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 26 juillet suivant, dépôt 07595, Monsieur CIBORGS Fernand, précité, a vendu le bien à Madame LONGO Joanna.

#### **Précision**

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition du présent cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication définitive.

Ces pièces ne lui seront délivrées qu'après qu'il aura acquitté la totalité du prix, la part lui incombant dans les frais de l'adjudication ainsi que, le cas échéant, les intérêts de retard.

Deuxième  
feuillet



### **A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

#### **1. Description du bien – origine de propriété**

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 réputé 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.

#### **2. Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **deux cent vingt mille euros (220.000,00€)**.

#### **3. 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.

#### **3bis. Condition suspensive de crédit**

L'adjudication n'aura pas lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

#### **4. Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi 15 mai 2024 à 11h00**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 23 mai 2024 à 11h00**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à ce qui est prévu aux conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### **5. Jour et heure de signature du p-v d'adjudication**

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du notaire au plus tard le 3 juin 2024.

#### **6. Visites et publicité**

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

Une publicité de minimum 4 semaines sera réalisée :

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

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

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

En cas de revente sur folle enchère, il sera fait une publicité semblable à celle prévue ci-avant.

Les visites seront effectuées par le propriétaire les mercredis de 14h30 à 16h00 et les samedis de 16h00 à 17h30.

#### **7. Transfert de propriété**

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

#### **8. Jouissance – occupation**

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

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements. 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. 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 ou fermiers.



A partir de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, la partie saisie sera sans droit dans l'immeuble et devra le remettre, si elle l'occupe, à la libre et entière disposition du nouveau propriétaire.

A défaut de le faire amiablement, l'huissier de justice à ce requis par l'adjudicataire et aux frais de ce dernier est dès à présent et pour lors habilité à expulser au besoin par la force publique la partie saisie, les siens et ceux qui pourraient s'y trouver avec au besoin la mise des meubles et effets sur la voie publique.

L'adjudicataire devra assurer, à ses frais, le déguerpissement éventuellement forcé du saisi et des occupants du bien si nécessaire.

### Précision

Il est précisé que le bien est actuellement occupé comme suit :

- rez-de-chaussée : loué en vertu du contrat de bail signé en date du 31 mai 2023 pour un loyer mensuel non indexé de six cent nonante euros (690,00€) augmenté de cent quarante euros (140,00€) de charges.

Un contrat de bail prendra effet le 22 avril 2024. Ce dernier portera sur la location du rez-de-chaussée et du premier étage pour un loyer mensuel de mille deux cent quatre-vingt euros (1.280,00€) ;

- premier étage : loué en vertu du contrat de bail signé en date du 7 avril 2023 pour un loyer mensuel non indexé de cinq cent nonante euros (590,00€). Un renon a été adressé au locataire. Le contrat de bail prendra fin le 22 avril 2024;

- deuxième et troisième étage : loué en vertu du contrat de bail signé en date du 17 mai 2010 pour un loyer mensuel indexé de six cent douze euros nonante-cinq cents (612,95€) augmenté de dix euros (10,00€) de charges.

Il est précisé que seuls deux logements ont été reconnus par le service de l'urbanisme de la Ville de Herstal en vertu du permis d'urbanisme délivré le 8 mai 2023, à savoir, d'une part, le rez-de-chaussée (dont le numéro de police est le 103/R) et le triplex, situés au premier, deuxième et troisième étages (dont le numéro de police est le 103/1).

L'attention est particulièrement attirée sur le fait que la situation locative prédécrite n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques et qu'il appartiendra à l'adjudicataire d'y remédier.

### **9. 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.

### **10. Etat du bien – vices**

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

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

### **11. 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.

## **12. Mitoyennetés**

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

## **13. Servitudes et autres conditions spéciales des titres**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être grevé ou avantage.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Il est précisé que l'acte reçu par Maître Bernard RAXHON, précité, en date du 27 juin 2005, contient les conditions spéciales suivantes :

*« L'acte prérappelé du ministère du Notaire HAMAL en date du vingt-trois novembre mil neuf cent soixante-six dont question ci-dessus, relate les conditions spéciales suivantes, ci-textuellement reproduites :*

*'Le requérant vendeur fait observer :*

*1) en ce qui concerne les immeubles bâtis, sis rue Hoyoux numéros 101 et 103 :*

*a) que toutes les servitudes du père de famille s'exerçant tant au profit que contre les immeubles continueront de subsister qu'elles qu'en soient leur nature ;*

*b) que tous les murs sont déclarés mitoyens, y compris le mur du fond des deux propriétés séparant celles-ci de la propriété de la Société de Personnes à Responsabilité SCURPE Frères, et plus précisément que ce dernier mur est mitoyen sur toute sa longueur, en fondation pour toute la partie enfouie, en en élévation jusqu'à une hauteur de deux mètres quarante centimètres depuis le niveau normal du sol'.* ».

## **14. Panneaux publicitaires – contrat de fourniture de combustible**

Aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, n'existe concernant les biens.

Le vendeur n'étant pas présent, aucune garantie ne peut toutefois être donnée quant à ces informations, ni par le vendeur, ni par le notaire soussigné. Elles sont donc mentionnées à titre de simple renseignement et sous toutes réserves. Dans l'hypothèse où il en existerait, l'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur.

## **15. 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.

## 16. Garantie

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

L'adjudication ne transmet aux adjudicataires d'autres droits que ceux appartenant aux vendeurs.

## 17. Dispositions administratives

### A. Prescriptions administratives

Le notaire instrumentant a attiré l'attention de l'adjudicataire sur l'importance ou la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche qui a été effectuée par le notaire conformément à la législation applicable, la conformité du bien en s'adressant au service de l'urbanisme, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués en contravention avec les prescriptions urbanistiques.

Le notaire rappelle que son obligation d'information s'exerce subsidiairement et que cette obligation ne porte pas sur les constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (architecte, géomètre, administration, ...), afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués en contravention avec les prescriptions urbanistiques.

Le Notaire soussigné déclare, au vu des renseignements urbanistiques fournis par la Ville de Herstal, et sous réserve de ce qui est précisé ci-après au niveau de la réponse du service de l'urbanisme :

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

- que le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur **à l'exception de ce qui suit** : permis n°042/2023 délivré le 8 mai 2023 pour la régularisation d'un immeuble de deux logements ;

- qu'aucun engagement ne peut être pris 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.

- que le bien :

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

- 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 dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...). Toutefois, le bien est localisé dans une

Quatrième  
feuillet



3

zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques. ;

- 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 d'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. Toutefois, le bien a une présence de puits de mines. ;

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

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

Il est en outre rappelé que :

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

Par sa lettre du 3 janvier 2024, la Ville de Herstal a renseigné ce qui suit quant au statut urbanistique du bien :

« 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°042/2023 relatif à la régularisation d'un immeuble de deux logements, délivré le 08/05/2023 à Madame Joanna **Longo**.*

*Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;*

*Le bien en cause a fait l'objet du(des) certificat(s) d'urbanisme n° 1 suivant(s) datant de moins de deux ans :*

*- CU 1 n°N202300266 délivré le 12/05/2023 à l'**Etude Notariale de Louveigné**.*

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, §1<sup>er</sup>, 1°, 2° ou 7°.*

*Nous attirons votre attention qu'à notre connaissance, l'immeuble se compose de trois logements aménagés sans autorisation préalable.*

*Toutefois, suite à la mise en œuvre du permis d'urbanisme n°042/2023, dont question ci-dessus, seuls deux logements autorisés subsisteraient.*

*Les conditions reprises dans le permis précité doivent être strictement respectées.*

*Dans le cas contraire, la situation sera considérée comme étant en infraction urbanistique*

*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 23/03/1950,*

- *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 :*

- o sur les bâtisses, relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite,
- o relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,
- o relatif à l'isolation thermique et ventilation des bâtiments.

**Remarques:**

- L'immeuble se compose actuellement de trois logements en situation infractionnelle et a fait l'objet d'une régularisation suite au Permis d'Urbanisme n°04212023, en vue de revenir à une situation autorisable de deux logements.

- Après mise en œuvre de ce permis, les deux logements autorisés et sous-numérotés officiellement de la manière suivante :

n° 103/R pour l'appartement 1 situé au rez-de-chaussée :

n° 103/1 pour l'appartement 2 en triplex situé aux étages.

Veuillez trouver en annexe la fiche numérotation liée à ce permis.

- Nous vous rappelons qu'en vertu de l'Article 18 du Règlement de police du 2410212011 relatif à la numérotation et à la sous-numérotation des bâtiments, tel que modifié le 04/07/2016, « le numéro de chaque unité d'habitation ou autre unité, telle que définie à l'article 13, alinéa 2, est apposé par le propriétaire, le titulaire du droit réel principal ou le syndic du bâtiment concerné sur la porte principale et la boîte aux lettres de l'unité d'habitation, en application du présent chapitre ».

- Après vérification en date du 28/12/2023 auprès du Registre National, nous constatons toujours la présence de trois ménages à l'adresse. Le maintien de trois logements constitue donc une infraction urbanistique. Le nouveau propriétaire devra transmettre à notre inspecteur des bâtisses (Monsieur Baudouin Delcour - 04 256 83 15) le renon adressé à un des deux locataires occupant les étages en vue d'aménager le logement autorisé en triplex aux étages et nous transmettre les éléments prouvant la mise en œuvre du permis précité.

- Afin de répondre également aux normes générales et particulières en matière de salubrité, nous vous signalons que chaque occupant (locataire et ou propriétaire) d'une unité de logement devra avoir un accès permanent aux compteurs gaz et électricité (ou tableau électrique) desservant ladite unité en excluant le passage obligatoire par un lieu privé.

- L'immeuble doit répondre au règlement sur la qualité de l'habitation durable et au Règlement de prévention incendie. Les prescriptions du rapport n°15/34/2277 du service prévention de l'ILLE du 20/03/2023 relatif au Permis d'Urbanisme n° 042/2023 doivent être respectées

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 et dans un périmètre libellé "périmètre SDRU-ZIP/QI Marexhe rénovation à poursuivre" au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal 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 D.V.13 du Code.

- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du Code.

Cinquième  
feuillet



5

- n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain visés respectivement aux articles D.V.7, D.V.9 ou D.V.12 du Code.

6°, b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du code wallon du patrimoine.

6°, c) n'est pas classé en application de l'article 196 du code wallon du patrimoine.

6°, d) n'est pas situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine.

6°, e) est localisé dans une zone figurant sur la carte de zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 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 suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

8°

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur ;

- n'est pas exposé à un risque naturel majeur,

- est exposé à une contrainte géotechnique majeure : la parcelle a une présence de puits de mines,

- 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.

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 1<sup>er</sup> mars 2018 sont les suivantes : le bien n'est pas repris à l'inventaire.

#### **Observation**

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

L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur pour les limitations, tant actuelles que futures, apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, l'adjudicataire étant réputé avoir pris toutes informations à ce sujet.

#### **B. Environnement – assainissement des sols pollués**

L'adjudicataire aura son attention attirée sur les dispositions du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après dénommé « Décret sols »).

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 21 mars 2024, énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. »

L'adjudicataire sera informé, avant la formation du contrat de vente, du contenu de l'extrait conforme

Le notaire ne dispose pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette information.

Aucun engagement n'est pris, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol, ce que l'adjudicataire acceptera expressément. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas

échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entendra assigner au bien.

L'exonération de responsabilité au profit du vendeur dont question ci-dessus n'est pas opposable à l'administration, cette dernière restant libre de faire appel à la responsabilité du vendeur, en tant qu'auteur avéré ou présumé de la pollution ou en tant qu'exploitant.

#### C. Citernes à mazout

Le bien ne contient pas de cuve à mazout d'une capacité supérieure ou égale à trois mille litres (3.000 l).

Sixième feuillet

#### D. Dossier d'intervention ultérieure

Selon l'Arrêté royal du 25 janvier 2001, il appartient au maître de l'ouvrage, propriétaire, locataire ou autre, de constituer un dossier d'intervention ultérieure, c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé, à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués au bien transmis, de manière à diminuer les risques d'accidents lors d'interventions ultérieures auxdits biens par d'autres entreprises.

Il est précisé que les propriétaires actuels ne disposent d'aucun dossier de ce type et ils déclarent que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, des travaux touchant à la structure du bâtiment ou à ses éléments essentiels n'ont pas été effectués dans le bien.

#### E. Certificat de performance énergétique

Les certificats de performance énergétique se rapportant au bien ont été établis par l'expert énergétique Monsieur STICCA Alessio en date du 22 juin 2021 :

- Certificat énergétique relatif au logement du rez-de-chaussée : code unique 20210622026611, indice énergétique F ;
- Certificat énergétique relatif au logement du premier étage : code unique 20210622017450, indice énergétique D ;
- Certificat énergétique relatif au logement du deuxième étage : code unique 20210622018282, indice énergétique F.

3

L'adjudicataire recevra un exemplaire de ces certificats lors de l'adjudication.

Il est à nouveau rappelé que seuls deux logements ont été reconnus par le service de l'urbanisme de la Ville de Herstal en vertu du permis d'urbanisme précité délivré le 8 mai 2023.

#### F. Installations électriques

Il est précisé que l'objet des présentes est une unité d'habitation dans le sens de l'article 8.1 de l'Arrêté royal du 8 septembre 2019, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbaux du 8 juin 2006 dressés par Contrôle Industriel Belge, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. Conformément aux articles 6.5.1. et 6.5.2 de l'Arrêté royal du 8 septembre 2019, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du 8 juin 2006.



### **18. 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.

La partie requérante a confirmé que le bien objet de la présente vente n'est pas grevé à sa connaissance d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur de tiers, de sorte que le bien peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

### **19. 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.

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.

### **20. Abonnements eau, gaz, électricité**

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

### **21. 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.

## **B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

La vente aura lieu aux charges et conditions contenues au présent cahier des charges et au(x) procès-verbal(aux) d'adjudication.

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la Loi de Ventôse, le Notaire soussigné confirme que le présent cahier des charges et toutes ses suites forment un tout, pour avoir ensemble d'acte authentique.

### **1. Champ d'application**

Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur [biddit.be](http://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.

## 2. Adhésion

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.

## 3. Mode de la vente

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

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.

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.

## 4. Enchères

1. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

2. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Septième  
feuillet



↳

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

4. 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.

## **5. Système d'enchères**

### *Général*

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

### *Primauté des enchères automatiques*

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

### *Plafond (atteint)*

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur

enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

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

#### *Conséquences d'une enchère*

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.

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 ce qui suit et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### *La clôture des enchères*

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 ce qui précède.

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 adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjudge 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.

#### **6. Refus de signer le procès-verbal d'adjudication**

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.

Huitième  
feuillet

3

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- 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).

### **7. Mise à prix et prime**

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 »).

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

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.

### **9. Subrogation légale**

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.

### **10. Déguerpissement**

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.

### **11. Adjudication à un colicitant**

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.

### **12. Porte-fort**

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.

### **13. Déclaration de command**

Neuvième  
feuillet

5

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

#### 14. Caution

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.

#### 15. Solidarité - Indivisibilité

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, al. 2 du Code civil).

#### 16. Prix

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.

#### 17. Frais

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 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:

Prix d'adjudication	Pourcentage
Jusqu'y compris 30.000,00€	30,00% avec un minimum de 4.000,00€.
au-delà de 30.000,00€ et jusqu'y compris 40.000,00€	21,60%
au-delà de 40.000,00€ jusqu'y compris 50.000,00€	19,90%
au-delà de 50.000,00€ jusqu'y compris 60.000,00€	18,80%
au-delà de 60.000,00€ jusqu'y compris	18,00%

Dixième  
feuillet

70.000,00€		
au-delà de 70.000,00€ jusqu'y compris 80.000,00€		17,35%
au-delà de 80.000,00€ jusqu'y compris 90.000,00€		16,85%
au-delà de 90.000,00€ jusqu'y compris 100.000,00€		16,45%
au-delà de 100.000,00€ jusqu'y compris 110.000,00€		16,10%
au-delà de 110.000,00€ jusqu'y compris 125.000,00€		15,85%
au-delà de 125.000,00€ jusqu'y compris 150.000,00€		15,55%
au-delà de 150.000,00€ jusqu'y compris 175.000,00€		15,15%
au-delà de 175.000,00€ jusqu'y compris 200.000,00€		14,90%
au-delà de 200.000,00€ jusqu'y compris 225.000,00€		14,65%
au-delà de 225.000,00€ jusqu'y compris 250.000,00€		14,50%
au-delà de 250.000,00€ jusqu'y compris 275.000,00€		14,40%
au-delà de 275.000,00€ jusqu'y compris 300.000,00€		14,25%
au-delà de 300.000,00€ jusqu'y compris 325.000,00€		14,10%
au-delà de 325.000,00€ jusqu'y compris 375.000,00€		14,00%
au-delà de 375.000,00€ jusqu'y compris 400.000,00€		13,85%
au-delà de 400.000,00€ jusqu'y compris 425.000,00€		13,75%
au-delà de 425.000,00€ jusqu'y compris 500.000,00€		13,70%
au-delà de 500.000,00€ jusqu'y compris 550.000,00€		13,55%
au-delà de 550.000,00€ jusqu'y compris 600.000,00€		13,50%
au-delà de 600.000,00€ jusqu'y compris 750.000,00€		13,45%
au-delà de 750.000,00€ jusqu'y compris 1.000.000,00€		13,30%
au-delà de 1.000.000,00€ jusqu'y compris 2.000.000,00€		13,15%
au-delà de 2.000.000,00€ jusqu'y compris 3.000.000,00€		12,95%
au-delà de 3.000.000,00€ jusqu'y compris 4.000.000,00€		12,90%
au-delà de 4.000.000,00€		12,85%

3

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 ci-avant comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12,5 % pour 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, 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 ci-avant 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 16 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.

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.

### **18. Compensation**

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.

## 19. Intérêts de retard

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.

## 20. Sanctions

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

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

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

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

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. 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.

- à 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 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 notamment d'un droit d'enregistrement réduit 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.

## **21. Pouvoirs du mandataire**

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.

## 22. Avertissement

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.

Conformément à l'article 314 du Code pénal, le notaire soussigné rappelle la sanction pénale qui suit :

*« Les personnes qui, dans les adjudications de la propriété, de l'usufruit ou de la location des choses mobilières ou immobilières d'une entreprise, d'une fourniture, d'une exploitation ou d'un service quelconque, auront entravé ou troublé la liberté des enchères ou des soumissions, par violences ou par menaces, par dons ou promesses ou par tout autre moyen frauduleux, seront punies d'un emprisonnement de quinze jours à six mois et d'une amende de cent euros à trois mille euros ».*

## C. DEFINITIONS

<b>Les conditions de vente</b>	Toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
<b>Le vendeur</b>	Le propriétaire ou la ou les personnes qui requier(en)t de vendre et qui met(tent) le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu. Il est toutefois précisé que s'agissant d'une vente judiciaire (dont l'adjudication ne pourra être réalisée qu'à la requête d'au moins une des parties), il y a lieu de distinguer, pour chaque disposition, si cette notion de « vendeur » s'adresse au propriétaire ou à la ou les personnes qui requier(en)t la vente, étant entendu que toute prérogative ou obligation découlant normalement de la qualité de propriétaire ou de requérant n'existera respectivement que dans le chef de celui que cette prérogative ou obligation concerne.
<b>L'adjudicataire</b>	Celui ou celle à qui le bien est adjugé.
<b>Le bien</b>	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.
<b>La vente online</b>	La vente conclue online et qui se déroule via <a href="http://www.biddit.be">www.biddit.be</a> . 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.
<b>La vente</b>	La convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
<b>L'offre online/l'enchère online</b>	L'enchère émise par le biais du site internet sécurisé <a href="http://www.biddit.be">www.biddit.be</a> , développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

<b>L'enchère manuelle</b>	L'enchère émise ponctuellement.
<b>L'enchère automatique</b>	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.
<b>L'offrant</b>	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.
<b>La mise à prix</b>	Le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
<b>L'enchère minimum</b>	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.
<b>La clôture des enchères</b>	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.
<b>L'adjudication</b>	L'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur <a href="http://bidit.be">bidit.be</a> 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.
<b>Le moment auquel l'adjudication est définitive</b>	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.
<b>Le notaire</b>	Le notaire qui dirige la vente.
<b>Le jour ouvrable</b>	Tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
<b>La séance</b>	La période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

## D. PROCURATION

**Treizième et  
dernier  
feuillet**

9

## **DECLARATIONS DIVERSES**

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

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

### **CERTIFICAT D'IDENTITE**

Pour autant que de besoin, le Notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu de pièces officielles requises par la loi.

### **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.

### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

### **DONT PROCES-VERBAL**

Fait et passé à Herstal, date que dessus.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement pour les autres dispositions, la comparante, a signé avec Nous, Notaire.



Pour expédition conforme