

VENTE PUBLIQUE Online

biddit.be

HARZE

PARADIS 61

## Ferme 4 façades et terrain

RC: 348 € - PEB: Code unique: 20241009030083 - Etotale: 79.436 kWh/an - Espec: 477 kWh/m<sup>2</sup>.an –  
Classe énergétique: F – Ferme cadastrée : section A numéro 1277PP0000 – en zone d'habitat  
– superficie de : 580 m<sup>2</sup> et terrain cadastré section B numéro 0786CP0000 – superficie de 397 m<sup>2</sup>

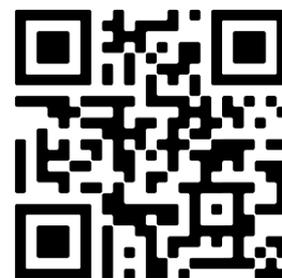


**MISE À PRIX : 50.000 €**

**PÉRIODE D'ENCHÈRES**

**Début : le lundi 2 décembre 2024 à 13h**

**Fin : le mardi 10 décembre 2024 à 13h**



Visites (se rendre sur place SANS rendez-vous) :

**Début des permanences** : me 6-13/11 de 13h30 à 14h15 -sa 9-16/11 de 11h30 à 12h15 -me 20-27/11 de 12h à 12h45 -sa 23-30/11 de 10h à 10h45

**Durant les enchères** : lu 2/12-ma 3/12-me 4/12-je 5/12-ve 6/12 de 12h à 12h45-sa 7/12-ma 10/12 de 10h à 10h45

Renseignements en l'Etude (04/360.01.48/360.01.40 ou par mail : clotilde.luis.351976@belnot.be)

**[www.biddit.be](http://www.biddit.be) - code du bien : 274818**

Etude Notariale de  
Louveigné



**Renseignements complémentaires en l'Etude** : 04/360.01.40 – 04/360.01.48 ou [clotilde.luis.351976@belnot.be](mailto:clotilde.luis.351976@belnot.be)

**Occupation** : Le bien est libre d'occupation

**Description** :

Maison type ferme avec pâture située à Harzé, à proximité des axes routiers (E25).  
Endroit tranquille.

Bâtiment à rénover entièrement.

Le bien se compose de trois parties, composées comme suit :

Partie maison :

REZ : Entrée directe sur cuisine carrelée avec point d'eau et poêle à mazout, buanderie carrelée avec point d'eau, accès à la cour intérieure, salon carrelé avec poêle à mazout, second salon carrelé avec poêle à bois.

1ER ETAGE (plancher) : palier, salle-de-bains- WC – lavabo – cabine de douche – chauffe-eau, 3 chambres et un hall de nuit.

Partie gauche :

Local sur briques, pièce avec réservoir d'eau et WC séparé avec un débarras accessible à rue, étable sur briques avec citerne à mazout.

Et à l'étage, un fenil sur hourdis, passage pour accéder à la partie maison, ancien WC extérieur, petite cour intérieure sur dalles.

Partie droite :

Etable indépendante sur briques avec citerne à mazout, fenil à l'étage sur hourdis, grange/garage indépendant sur terre battue.

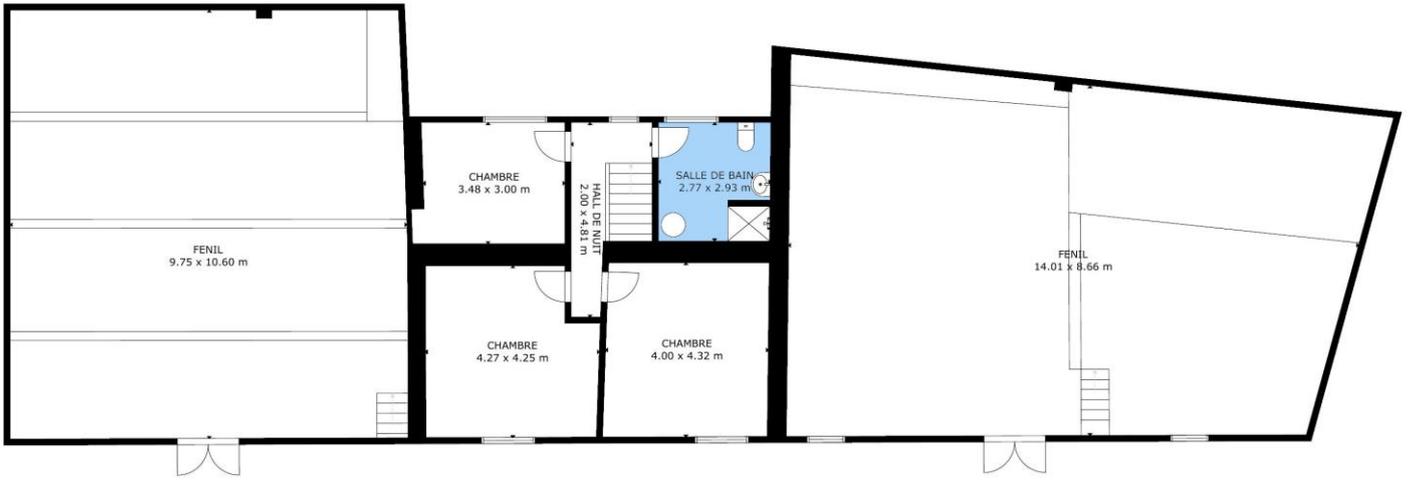
Pas de raccordement à l'égout, eaux usées déversées dans une cuve à l'entrée de la grange.

Le bien vendu comprend également une pâture (libre d'occupation également) située de l'autre côté de la rue, face à la maison.

Revenu cadastral non indexé : 347 euros (maison) - 1 euro (pâture). Possibilité de droits d'enregistrement au taux réduit.

Superficie selon cadastre : maison : 580 m<sup>2</sup> + pâture 397 m<sup>2</sup>

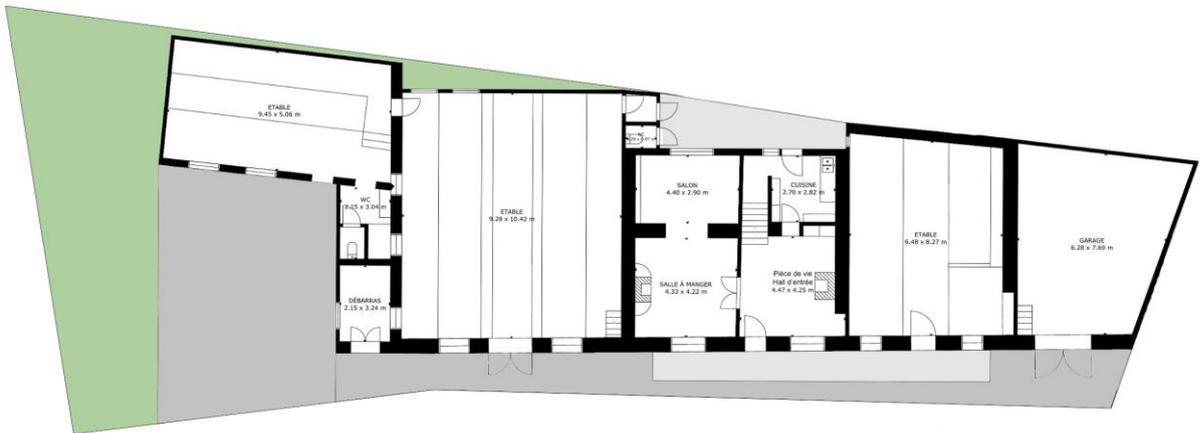
# PLANS



SURFACE INTÉRIEURE BRUTE  
TOTAL: 592 m<sup>2</sup>  
REZ-DE-CHAUSSÉE: 296 m<sup>2</sup>, 1ER ÉTAGE: 296 m<sup>2</sup>  
EXCLUE SUPERFICIE GARAGE: 48 m<sup>2</sup>, PARKING: 65 m<sup>2</sup>  
LES DIMENSIONS SONT APPROXIMATIVES ET PEUVENT VARIER

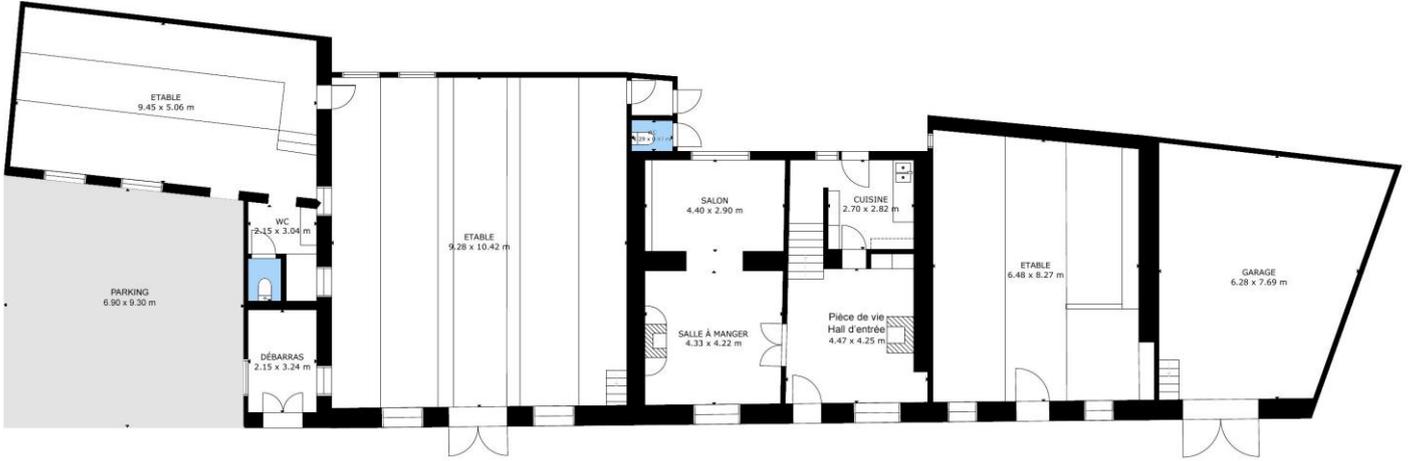


1ER ÉTAGE



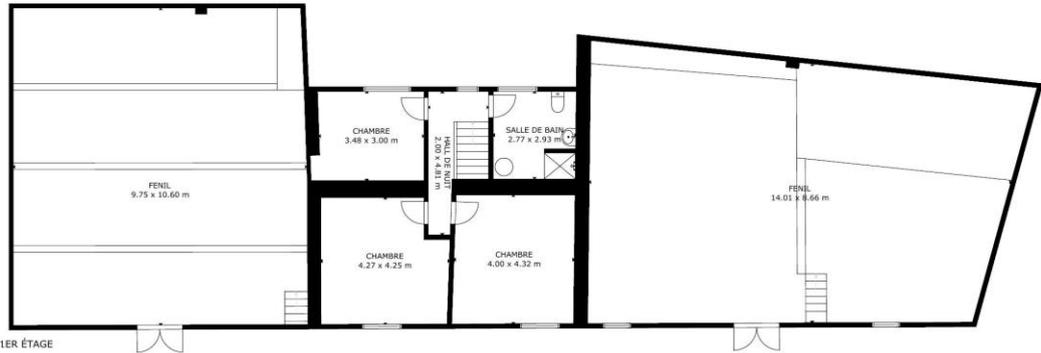
SITEPLAN



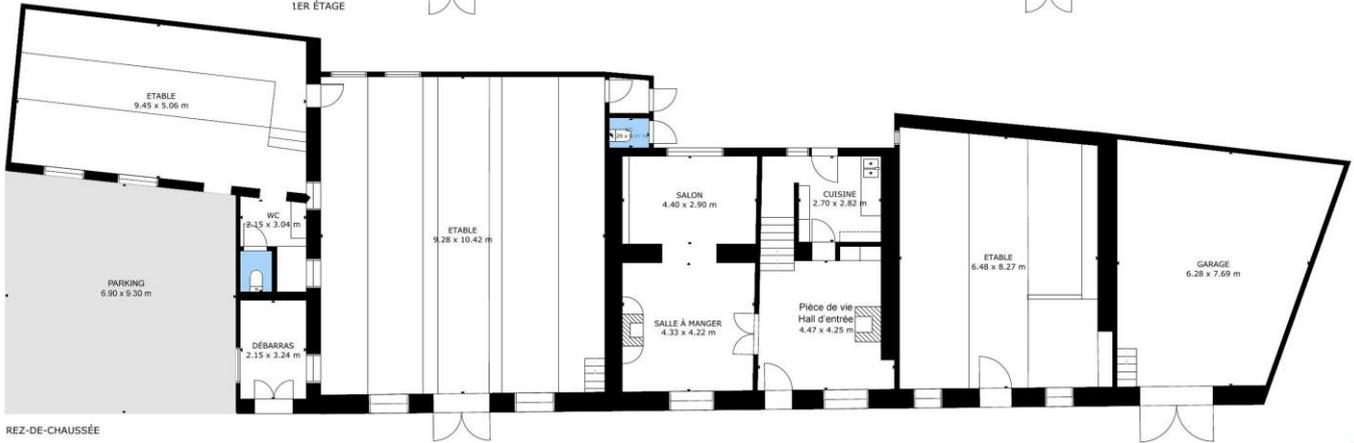


REZ-DE-CHAUSSÉE

SURFACE INTÉRIÈRE BRUTE  
 TOTAL: 592 m<sup>2</sup>  
 REZ-DE-CHAUSSÉE: 296 m<sup>2</sup>, 1ER ÉTAGE: 296 m<sup>2</sup>  
 EXCLUE SUPERFICIE: GARAGE: 48 m<sup>2</sup>, PARKING: 65 m<sup>2</sup>  
 LES DIMENSIONS SONT APPROXIMATIVES ET PEUVENT VARIER



1ER ÉTAGE



REZ-DE-CHAUSSÉE

SURFACE INTÉRIÈRE BRUTE  
 TOTAL: 592 m<sup>2</sup>  
 REZ-DE-CHAUSSÉE: 296 m<sup>2</sup>, 1ER ÉTAGE: 296 m<sup>2</sup>  
 EXCLUE SUPERFICIE: GARAGE: 48 m<sup>2</sup>, PARKING: 65 m<sup>2</sup>  
 LES DIMENSIONS SONT APPROXIMATIVES ET PEUVENT VARIER





# Certificat de performance énergétique



Certificat de Performance Énergétique (PEB)  
Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20241009030083  
Établi le : 09/10/2024  
Validité maximale : 09/10/2034



## Logement certifié

Rue : Paradis n° : 61

CP : 4920 Localité : Harzé

Certifié comme : **Maison unifamiliale**

Date de construction : Avant ou en 1918

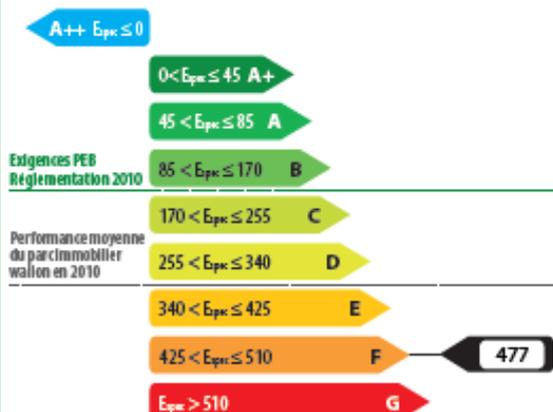


## Performance énergétique

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de ..... **79 436 kWh/an**

Surface de plancher chauffé : ..... **166 m<sup>2</sup>**

Consommation spécifique d'énergie primaire : ..... **477 kWh/m<sup>2</sup>.an**



## Indicateurs spécifiques

### Besoins en chaleur du logement



excessifs élevés moyens faibles minimes

### Performance des installations de chauffage



médiocre insuffisante satisfaisante bonne excellente

### Performance des installations d'eau chaude sanitaire



médiocre insuffisante satisfaisante bonne excellente

### Système de ventilation



absent très partiel partiel incomplet complet

### Utilisation d'énergies renouvelables

sol. therm. sol. photovolt. biomasse pompe à chaleur cogénération

## Certificateur agréé n° CERTIF-P3-02132

Dénomination : Certigreen  
Siège social : Rue de la Vecquée  
n° : 170  
CP : 4100 Localité : Seraing  
Pays : Belgique

Je déclare que toutes les données reprises dans ce certificat sont conformes au protocole de collecte de données relatif à la certification PEB en vigueur en Wallonie. Version du protocole 02-sept-2024. Version du logiciel de calcul 4.0.5.

Digitally signed by Jean-Charles Roufousse (Signature)  
Date: 2024.10.09 22:23:57 CEST  
Reason: PACE

Le certificat PEB fournit des informations sur la performance énergétique d'une unité PEB et indique les mesures générales d'améliorations qui peuvent y être apportées. Il est établi par un certificateur agréé, sur base des informations et données récoltées lors de la visite du bâtiment.

Ce document est obligatoire en cas de vente & location. Il doit être disponible dès la mise en vente ou en location et, en cas de publicité, certains de ses indicateurs (classe énergétique, consommation théorique totale, consommation spécifique d'énergie primaire) devront y être mentionnés. Le certificat PEB doit être communiqué au candidat acquéreur ou locataire avant signature de la convention, qui mentionnera cette formalité.

Pour de plus amples informations, consultez le Guichet de l'énergie de votre région ou le site portail de l'énergie energie.wallonie.be

# Renseignements urbanistiques

Le bien en cause (Division 3, section A n°1277P - Division 3, section B n°786C):

1° se trouve en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme.;

Art. D.II.25

*De la zone d'habitat à caractère rural.*

*La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36 § 3.*

*Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.*

*Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.*

2° le territoire où se situe le bien est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme, lequel intègre actuellement :

- ~~⑩ le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme (GRBZPU) :  
- valeur indicative : articles 395 à 397, 399, 400 et 402 du CoDT ;  
- valeur normative : articles 393, 394, 398, 401 et 403 du CoDT ;~~
- ⑩ le règlement général sur les bâtisses en site rural (GRBSR) : GRU - Enseignes et dispositifs de publicité GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite - HOUSSELOGE-PARADIS (CONDROZ)  
- valeur indicative : articles 419 à 427 du CoDT ;**
- ⑩ le règlement général d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité :  
- valeur indicative : article 433, 434, 439 et 440 du CoDT ;**
- ⑩ le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;  
- valeur normative : articles 414 à 415/16 du CoDT ;**

~~3° est situé en ..... au regard du projet de plan de secteur adopté par ... du ...;~~

4° est situé en

- ~~..... au regard d'un schéma de développement pluricommunal ;~~
- ~~en zone ..... au regard d'un schéma de développement communal (SDC) ancien SSC ;~~
- ~~en zone ..... au regard d'un schéma d'orientation local (SOL) ancien PCA/ RUE ;~~
- ~~en zone ..... au regard d'un projet de schéma de développement pluricommunal ;~~
- ~~en zone ..... au regard d'un projet de schéma de développement communal (SDC) ancien SSC ;~~
- ~~en zone ..... au regard d'un projet de schéma d'orientation local (SOL) ancien PCA/ RUE ;~~
- ~~en zone ..... au regard d'un guide communal d'urbanisme ;~~
- ~~en zone ..... au regard d'un projet de guide communal d'urbanisme ;~~
- ~~- est situé dans un permis d'urbanisation (réf : -~~

~~5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant);~~

6° est :

- a) situé dans un périmètre :
  - de site à réaménager ;
  - de réhabilitation paysagère et environnementale ;
  - de remembrement urbain ;
  - de revitalisation urbaine ;visés respectivement aux ~~articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;~~
- b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, référence : ~~\*\*\*\*;~~

e) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine,

référence :\*\*\*\*;

d) situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine,

référence :\*\*\*\*;

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

référence :\*\*\*;

7°

- **bénéficie** d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (cet équipement est toutefois à confirmer ou infirmer par les sociétés distributrices (**RESA (électricité) VOO (télédistribution) et SWDE (eau alimentaire)**). Les équipements ou renforcements éventuels sont à charge du constructeur ou lotisseur, suivant l'avis des sociétés distributrices.

- Le bien est situé au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique :

**○ en zone Autonome;**

8°

- **n'est pas exposé** à un risque d'accident majeur (Seveso) , à un risque naturel (aléa inondation) ou à une contrainte géotechnique majeurs (karst ou minières de fer) ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

~~le bien est/n'est pas situé dans une réserve domaniale ou agréée ;~~

~~le bien n'est pas situé dans une réserve forestière ;~~

~~le bien est/n'est pas situé dans un site Natura 2000 ;~~

~~à notre connaissance, le bien ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ;~~

~~le bien est / n'est pas concerné par une zone humide d'intérêt biologique ;~~

~~le bien est situé en zone karstique ou en présence de minières de fer ;~~

~~le bien est situé en zone d'aléa inondation faible / moyen / élevé ;~~

Annexe de l'arrêté du GW du 4/03/2021 [MB du 24/03/2021] -

[http://cartocit2.wallonie.be/ALINO/2020/ALEA/Alea/20210218\\_Alea\\_49\\_3.pdf](http://cartocit2.wallonie.be/ALINO/2020/ALEA/Alea/20210218_Alea_49_3.pdf)

~~le bien est / n'est pas situé à moins de 100m d'un site Natura 2000 ;~~

~~le bien est / n'est pas concerné par la cartographie archéologique ;~~

- **le bien est concerné par un axe de ruissellement concentré à moins de 20m;**

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

~~10° 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 : ;~~

11° **Autres renseignements relatifs au bien :**

- le territoire est concerné par le règlement Communal sur la protection des arbres et espaces verts approuvé par le Conseil Communal le 7 juin 1983, lequel soumet à permis d'urbanisme préalable l'abattage d'arbres ou la modification de leur silhouette ;

**Une maison est existante depuis 1875 sur la parcelle A, 1277P.**

12°

- délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 :

○ Permis d'urbanisme :

○ Déclaration urbanistique :

○ Permis d'urbanisation :

○ Permis d'environnement de classe 1 :

○ Permis d'environnement de classe 2 : -

○ Déclaration de classe 3:

○ Permis de voirie:

○ Permis de location :

- CU1/ CU2 datant de moins de 2 ans :
- Certificat de Patrimoine :
- Division de Bien :..... observations émises par le Collège Communal :.....

13° Présence d'une voirie communale, de type servitude d'utilité publique (sentier) : – non

14° Bien longé par :

- ⑩ **Une voirie hydrocarbonée communale ;**

~~15° Présence d'un cours d'eau à moins de 50 m~~

~~⑩~~

**16° Le bien est situé dans une zone de surveillance de captages (Bru-Chevron-Eaux carbo-gazeuses de Stoumont et environs).**

17°

- nous n'avons pas connaissance d'une infraction.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite sur les lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ;

~~• un Procès-verbal d'urbanisme a été dressé le ..... pour.....~~

- ~~un avertissement préalable a été notifié en vertu de l'article DVII.4 du Code ;~~

**Voir : CoDT – Amnistie – Livre VII. Infractions et sanctions – Art. D. VII.1.§1<sup>er</sup> et Art. D. VII.1.1<sup>er</sup> bis.**

18° Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires.

**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 modifiée.**

# EXTRAIT BDES

Page 1 / 2



Département du Sol et des Déchets  
Direction de la protection des sols

Avenue Prince de Liège 15  
B-5100 NAMUR (Jambes)

Contact : [bdes.dgo3@spw.wallonie.be](mailto:bdes.dgo3@spw.wallonie.be)  
<https://bdes.wallonie.be>

## EXTRAIT CONFORME DE LA BDES N° 10681673

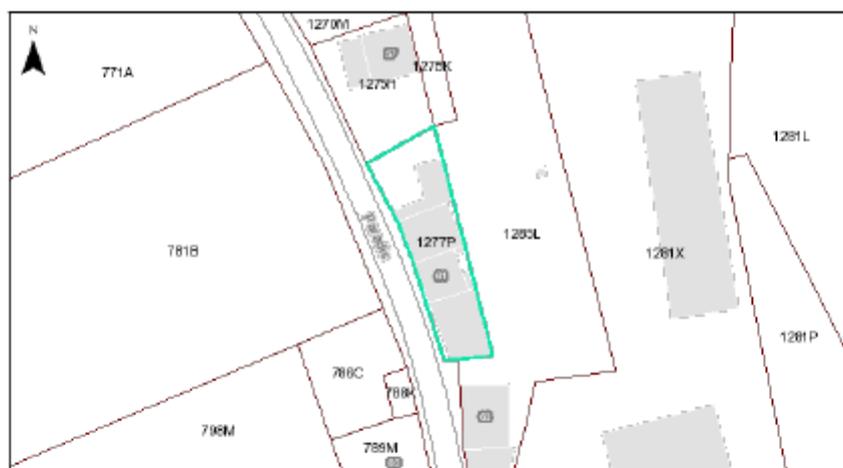
VALIDE JUSQU'AU 03/03/2025

PARCELLE CADASTRÉE À AYWAILLE 3 DIV/HARZE/ section A parcelle n°1277 P 000

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL "DERNIÈRE SITUATION"

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du 03/09/2024. La consultation de la Banque de Données de l'état des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES



SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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



MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant

\*A : parcelle (**Active**) dans le référentiel utilisé; M : parcelle qui n'est plus active dans le référentiel utilisé car elle a subi un remaniement du plan cadastral (**Mutation**) .

Département du Sol et des Déchets  
 Direction de la protection des sols

Avenue Prince de Liège 15  
 B-5100 NAMUR (Jambes)

Contact : bdes.dgo3@spw.wallonie.be  
<https://bdes.wallonie.be>

## EXTRAIT CONFORME DE LA BDES N° 10681673

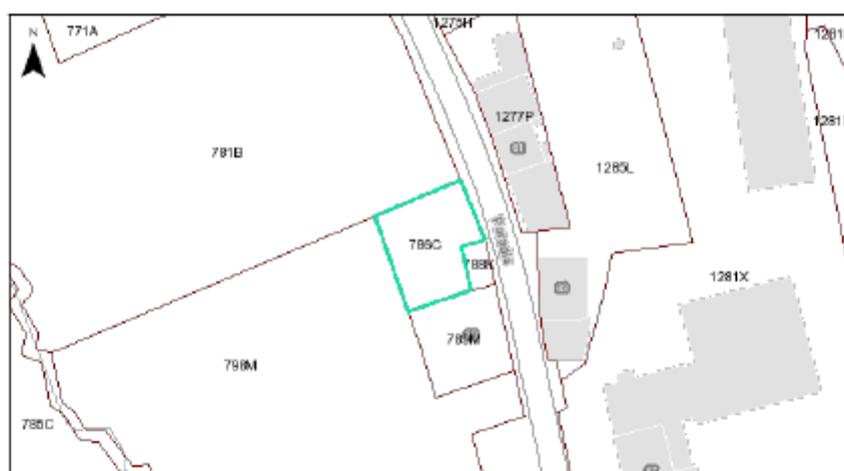
VALIDE JUSQU'AU 03/03/2025

PARCELLE CADASTRÉE À AYWAILLE 3 DIV/HARZE/ section B parcelle n°0788 C 000

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL "DERNIÈRE SITUATION"

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du **03/09/2024**. La consultation de la Banque de Données de l'état des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES



SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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



MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant

\*A : parcelle (Active) dans le référentiel utilisé; M : parcelle qui n'est plus active dans le référentiel utilisé car elle a subi un remaniement du plan cadastral (Mutation) .

---

## **Modalités vente publique **Biddit****

### **Avertissement :**

La vente aura lieu aux clauses et conditions contenues dans le cahier des charges spécial et dans le procès-verbal d'adjudication qui suivra.

Ce document est par conséquent purement informatif et non contractuel. Les amateurs sont invités à prendre contact avec l'Etude pour recevoir un exemplaire du cahier des charges.

### **MODALITES DE LA VENTE :**

L'adjudication a lieu publiquement **en une seule séance aux enchères online, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.**

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.

### **MISE À PRIX**

La mise à prix s'élève à **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €)**.

Si personne n'offre le montant de la mise à prix, le notaire peut provoquer une première offre par enchères dégressives ; après quoi la vente se poursuivra aux enchères.

### ***Bénéfices de mise à prix***

Le premier enchérisseur qui, à l'ouverture des enchères, 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. Aucune prime n'est due en cas d'enchères dégressives.

### **ENCHERES**

Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be). (voir instructions en fin de document).

Les enchères débutent **le lundi 2 décembre 2024 à 13h00** et se clôturent **le mardi 10 décembre 2024 à 13h00**.

Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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 le 18 juin à minuit. En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères uniques »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatisées »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le notaire.

### **Montant des enchères**

Chaque enchère sera **d'au moins 1.000 euros**.

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

### **Clôture des enchères**

La clôture des enchères conduit soit à l'adjudication du bien en faveur du dernier enchérisseur qui est retenu par le notaire et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente.

Le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du notaire **le vendredi 13 décembre 2024 à 16h30**.

### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE CRÉDIT**

L'adjudicataire **ne peut réserver son offre** à la condition d'obtention d'un crédit. Il est donc fortement conseillé à tout amateur se portant enchérisseur de prendre contact avec un organisme de crédit **AVANT** d'émettre une enchère.

#### **PRIX – FRAIS**

### **Délai pour le paiement du prix**

L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les 6 semaines à dater de la signature du procès-verbal d'adjudication, sans intérêts jusque lors.

Le paiement ne peut se faire que par virement.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication la manière dont il va s'acquitter du prix de vente.

Le prix devient immédiatement exigible, à défaut de paiement des frais dans le délai imparti (repris ci- dessous), moyennant mise en demeure.

### **Suspension du prix**

Aucune cause ne permettra à l'adjudicataire de différer le paiement de son prix, pas même la cause indiquée à l'article 1653 du Code Civil, relative aux troubles de propriété.

### **Délai pour le paiement des frais, droits et honoraires**

L'adjudicataire doit payer dans les 5 jours calendriers de la clôture des enchères et au plus tard pour la signature du procès-verbal d'adjudication, sa quote-part dans les frais, droits et honoraires de la vente, fixés forfaitairement par le barème repris ci-dessous.

### **Frais à charge de l'acquéreur**

Les frais de la vente sont forfaitairement fixés conformément au barème suivant établi pour la Région de Bruxelles-Capitale et Région Wallonne :

- 21,60% pour les prix d'adjudication au-delà de 30.000,00 € et jusqu'y compris 40.000,00 € ;
- 19,90% pour les prix d'adjudication au-delà de 40.000,00 € jusqu'y compris 50.000,00 € ;
- 18,80% pour les prix d'adjudication au-delà de 50.000,00 € jusqu'y compris 60.000,00 € ;
- 18,00% pour les prix d'adjudication au-delà de 60.000,00 € jusqu'y compris 70.000,00 € ;
- 17,35% pour les prix d'adjudication au-delà de 70.000,00 € jusqu'y compris 80.000,00 € ;
- 16,85% pour les prix d'adjudication au-delà de 80.000,00 € jusqu'y compris 90.000,00 € ;
- 16,45% pour les prix d'adjudication au-delà de 90.000,00 € jusqu'y compris 100.000,00 € ;
- 16,10% pour les prix d'adjudication au-delà de 100.000,00 € jusqu'y compris 110.000,00 € ;
- 15,85% pour les prix d'adjudication au-delà de 110.000,00 € jusqu'y compris 125.000,00 € ;
- 15,55% pour les prix d'adjudication au-delà de 125.000,00 € jusqu'y compris 150.000,00 € ;
- 15,15% pour les prix d'adjudication au-delà de 150.000,00 € jusqu'y compris 175.000,00 € ;
- 14,90% pour les prix d'adjudication au-delà de 175.000,00 € jusqu'y compris 200.000,00 € ;
- 14,65% pour les prix d'adjudication au-delà de 200.000,00 € jusqu'y compris 225.000,00 € ;
- 14,65% pour les prix d'adjudication au-delà de 225.000,00 € jusqu'y compris 250.000,00 € ;
- 14,50% pour les prix d'adjudication au-delà de 250.000,00 € jusqu'y compris 275.000,00 € ;
- 14,25% pour les prix d'adjudication au-delà de 275.000,00 € jusqu'y compris 300.000,00 € ;
- 14,10% pour les prix d'adjudication au-delà de 300.000,00 € jusqu'y compris 325.000,00 € ;
- 14,00% pour les prix d'adjudication au-delà de 325.000,00 € jusqu'y compris 375.000,00 € ;
- 13,85% pour les prix d'adjudication au-delà de 375.000,00 € jusqu'y compris 400.000,00 € ;
- 13,75% pour les prix d'adjudication au-delà de 400.000,00 € jusqu'y compris 425.000,00 € ;
- 13,70% pour les prix d'adjudication au-delà de 425.000,00 € jusqu'y compris 500.000,00 € ;
- 13,55% pour les prix d'adjudication au-delà de 500.000,00 € jusqu'y compris 550.000,00 € ;
- 13,50% pour les prix d'adjudication au-delà de 550.000,00 € jusqu'y compris 600.000,00 € ;
- 13,45% pour les prix d'adjudication au-delà de 600.000,00 € jusqu'y compris 750.000,00 € ;
- 13,30% pour les prix d'adjudication au-delà de 750.000,00 € jusqu'y compris 1.000.000,00 € ;
- 13,15% pour les prix d'adjudication au-delà de 1.000.000,00 € jusqu'y compris 2.000.000,00 € ;
- 12,95% pour les prix d'adjudication au-delà de 2.000.000,00 € jusqu'y compris 3.000.000,00 € ;
- 12,90% pour les prix d'adjudication au-delà de 3.000.000,00 € jusqu'y compris 4.000.000,00 € ;
- 12,85% pour les prix d'adjudication au-delà de 4.000.000,00 €.

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

***L'adjudicataire ne supportera aucun autre frais, sinon :***

- la quote-part forfaitaire lui incombant dans le précompte immobilier
- l'éventuelle taxe d'habitation ou de séjour de l'année en cours,
- les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés,
- les frais de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command ;
- les éventuelles indemnités ou intérêts de retard auxquelles il serait tenu en cas de défaillance.

Ces forfaits ne couvrent également pas les éventuels frais de mesurage, de plan et de division, ainsi que, en cas de première mutation, une quote-part des frais d'un acte de base ou de division éventuel, qui sont des charges de la vente pour l'adjudicataire.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption ou réduction des droits fiscaux en faveur des adjudicataires (droits de partage, droits d'enregistrement réduits, TVA), le tantième sera réduit conformément à cette disposition.

Tous les frais de mise en vente, de publicité et de procédure sont à charge du vendeur. Il demeurera également seul chargé des frais réels de la vente, en ce compris :

- la TVA sur les frais et honoraires notariaux
- ceux d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle
- et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est **définitivement acquise** par le vendeur :

- le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ;
- l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra.

### **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 est le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent calculé pro rata temporis.

### **Imputation du prix**

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.

## **SANCTIONS**

A défaut pour l'adjudicataire 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 :

### **1) soit de poursuivre la résolution de l'adjudication :**

La résolution de la vente a lieu de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté de résoudre la vente, si celle-ci est restée infructueuse pendant 15 jours.

En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à 10 % du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

### **2) soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant – 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 habilitante 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 d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

**3) soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant.**

**PROPRIETE – JOUISSANCE**

***Transfert de propriété***

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

***Occupation***

Le bien est libre d'occupation

***Jouissance***

Sous réserve de l'occupation dont question ci-avant, l'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la possession réelle et la remise des clés, après s'être acquitté de son prix d'adjudication, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

***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.

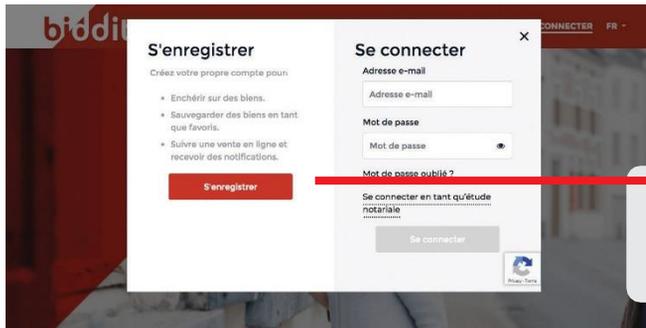
Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.



**Acheter un bien immobilier en ligne simplement et en toute sécurité.**

Rejoignez biddit.be et enchérissez en quelques étapes

### 1. Enregistrez-vous et connectez-vous



Enregistrez-vous avec votre adresse e-mail et choisissez un mot de passe.

Après vous être enregistré, vous pouvez immédiatement vous connecter.

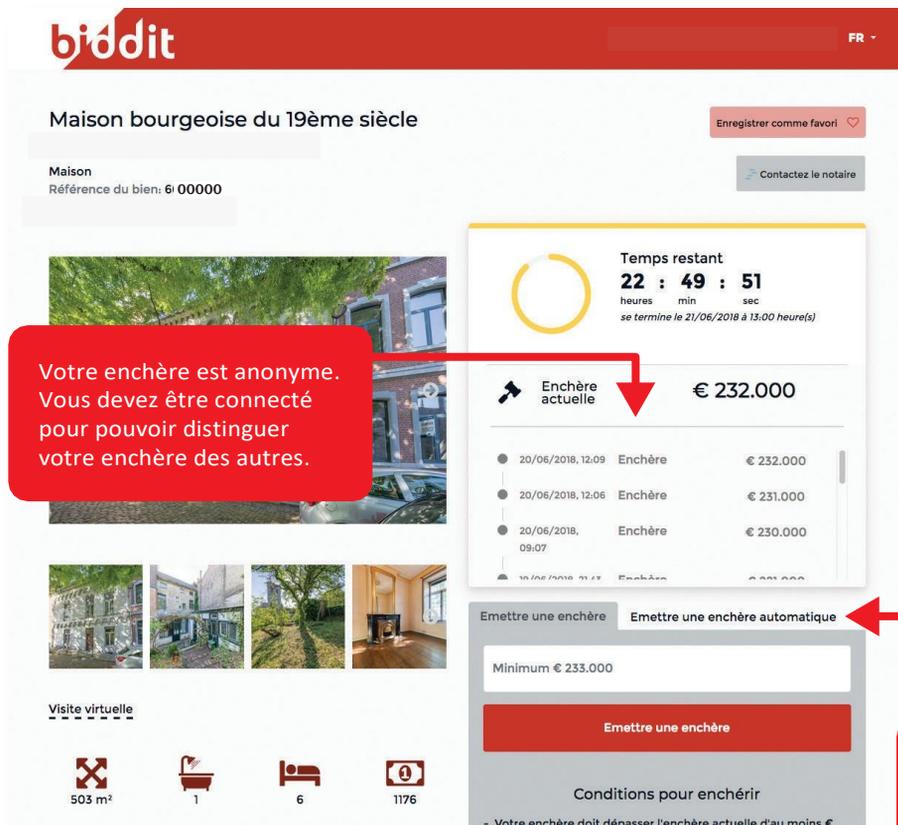


**Votre compte est enregistré avec succès dès que l'e-mail d'accueil vous est envoyé à l'adresse mentionnée.**

### 2. Emettez une enchère

Surfez sur le bien qui vous intéresse et émettez une enchère.

Vous pouvez vous pré-enregistrer et recevoir une alerte dès le démarrage des enchères.



Pour émettre une enchère, vous devez utiliser votre carte d'identité eID et votre lecteur de carte.



N'attendez pas le dernier jour des enchères pour vérifier le bon fonctionnement.



Sur smartphone, vous pouvez utiliser itsme pour vous identifier. Voir [www.itsme.be](http://www.itsme.be)

**Enchères prolongées :** quand une enchère est émise dans les 5 dernières minutes avant la fin du chrono, la période d'enchère s'allonge de 5 minutes supplémentaires.

Lorsqu'une enchère est émise durant cette période supplémentaire, 5 minutes s'ajoutent à nouveau au compteur.

Vous devez avoir émis au moins une enchère avant la fin des enchères officielles pour pouvoir enchérir durant la période supplémentaire.

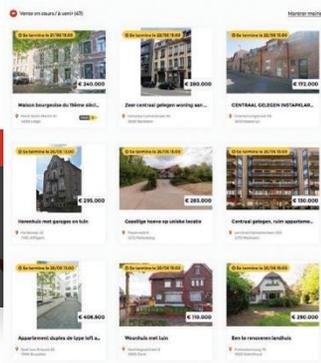
Après la clôture des enchères, chaque enchérisseur reste lié jusqu'à l'adjudication définitive qui aura lieu dans les 10 jours ouvrables. Le notaire prendra contact avec l'enchérisseur le plus offrant afin de formaliser la vente. La date et l'heure d'adjudication seront communiquées par le notaire.

# Important à savoir

Les enchères sont liantes. Visitez le bien avant d'enchérir.

Ajoutez un bien comme favori :

Via le menu en haut à gauche, vous retrouvez facilement tous vos biens favoris.



Visitez le bien qui vous intéresse et commencez à rêver !

Tous les biens sont à visiter. Vous trouverez les informations concernant les visites sur le descriptif des biens.

**Minimum € 241.000**

**Emettre une enchère**

**Conditions pour enchérir**

- Votre enchère doit dépasser l'enchère actuelle d'au moins € 1.000
- La vente se termine à 13h00 ou 15h00 le dernier jour des enchères
- Si vous enchérissez durant les cinq dernières minutes, la vente sera prolongée de cinq minutes jusqu'au plus tard à 23h59

Calculer les frais d'acte

En savoir plus sur la procédure

**Jean Dupont, notaire**  
Rue du Cachet, 56  
4000 Liège

Voulez-vous en savoir plus sur cette annonce ?  
Contactez l'étude.

Marie Martin  
(04) 123.45.67  
marie.martin.123456@belnot.be

**Visites**

Du 12 mai 2018 jusqu'au 13 juin 2018 les mercredis de 17h à 18h et les samedis de 10h30 à 11h30 / du 13 juin 2018 au 21 juin 2018, les visites auront lieu tous les jours de 17h30 à 18h - le samedi de 10h30 à 11h30 - pas de visite le dimanche- et sur rendez-vous au courant de la journée.

**Documents importants**

- Conditions de vente.pdf
- Plan.pdf
- Plan(2).pdf
- Divers.pdf
- Urbanisme.pdf
- Divers(2).pdf

**Plus d'informations?**  
Consultez nos FAQ

**Calculer les frais d'acte**

**FAQ**

**Service Desk:**  
+32 2 505 08 80

Consultez les conditions de vente.

Vous devez avoir pris connaissance de ces conditions avant d'émettre une enchère.

Encore une question ? Consultez les FAQ.

Vous y trouverez les réponses aux questions les plus fréquemment posées. Vous pouvez accéder aux FAQ via la page d'accueil.

Une question ? Nous sommes là pour vous répondre!

L'étude notariale assurant la vente répondra à toutes vos questions juridiques ou toutes autres questions concernant le bien.

En effet, le notaire aura préalablement fait les démarches liées à la vente.

Une question technique ? Nous vous aidons !

Notre service desk est disponible, chaque jour ouvrable de 8h00 à 17h00.