

2026/356

Cahier des
charges
BIDDIT

30/07/2026

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
LE TRENTE JUILLET
A la requête et en présence de :

ad

Oh omet

premier rôle

2



100000931

deuxième rôle

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Les procurations

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Etude du notaire Marie ESSER, à Dison,
4820 Dison, Rue Pisseroule 275.

Téléphone : 087/33.12.56

Mail : marie.esser@belnot.be

Description du bien

VILLE DE VERVIERS

PREMIERE DIVISION-ANCIENNEMENT VERVIERS

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise rue des Prairies, numéro 23, cadastrée **section A, numéro 0010H5P0000**, d'une superficie de 160 mètres carrés, au revenu cadastral de 847 euros.

La présente description correspond à celle du dernier titre transcrit.

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

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

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

Origine de propriété

Oh Omel

Dernière
colle

Clauses spéciales contenues dans le dernier titre transcrit

Néant

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

L'adjudication ne pourra **pas** être subordonnée à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **cent dix mille (110.000,00) euros**.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi 21 octobre 2026 à 15h00**.

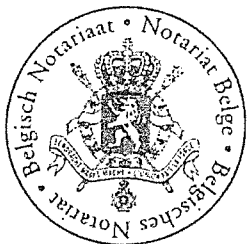
Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 29 octobre 2026 à 15h00** sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **jeudi 05 novembre 2026 à 16h00**.

Publicité

- Annonce avec description et photos sur le site www.BIDDIT.be; www.immoweb.be; www.notaire.be;



- Apposition d'une affiche sur le bien

Les indications données ne le sont qu'à titre de simples renseignements, sans aucune garantie de la part du notaire soussigné.

Visites

Le bien pourra être visité par les amateurs moyennant rendez-vous préalable à prendre via l'étude, jusqu'à la clôture des enchères.

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

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien est actuellement occupé par I _____ qui devra libérer les lieux et évacuer ses biens meubles au plus tard le jour d'entrée en jouissance de l'adjudicataire dans le bien. Faute pour _____ d'avoir évacué ses biens et effets se trouvant dans le bien vendu pour cette date, ils seront présumés abandonnés et l'adjudicataire pourra les évacuer à ses frais, risques et périls. _____ est également informée qu'elle pourra faire l'objet d'une expulsion à défaut de quitter les lieux au plus tard le jour d'entrée en jouissance de l'adjudicataire dans le bien.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

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

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

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.

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.

Abonnements eau, gaz, électricité

troisième rôle.

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.

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 de la signature du procès-verbal d'adjudication.

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.

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.

L'action résultant des vices rédhibitoires n'a pas lieu dans les ventes par autorité de justice.

Limites – Contenance

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

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

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

Troisième rôle



dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

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

Actions en garantie

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

Copropriété

Pas d'application

Dispositions administratives diverses

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES :

En vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, le vendeur doit remettre le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire pour tous les travaux qui ont été fait effectuer au bien depuis le 1er mai 2001 ou entamés avant cette date et non achevés au 27 janvier 2005.

Le vendeur a déclaré ne pas avoir dressé un tel dossier et ne pas s'être trouvé dans une situation prévue par ledit arrêté où il y était contraint.

INSTALLATION ELECTRIQUE :

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.2., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques.

Concernant le rez et le premier étage : par procès-verbal daté du 16 juillet 2014, dressé par l'association Electro-Test, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. Ce certificat est valide pour une durée de vingt-cinq ans à compter de sa date.

L'adjudicataire a été informé par le notaire instrumentant qu'avant l'expiration d'un délai de vingt-cinq ans à compter du contrôle précité, il y aura lieu de faire procéder à un nouveau contrôle de conformité.

Une copie du procès-verbal sera mise à disposition des amateurs pendant toute la période de publicité et d'enchères.

Concernant le deuxième étage : le propriétaire sera invité à fournir le procès-verbal de l'installation électrique au plus tard le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication. Il sera transmis à l'adjudicataire à ce moment. S'il s'avère que l'installation est non conforme, l'adjudicataire devra la remettre en conformité dans le délai précisé dans le procès-verbal, à ses frais exclusifs.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour la partie rez-de-chaussée et premier étage : le certificat de performance énergétique, en version électronique, a été établi par Monsieur DODET Olivier, certificateur agréé sous le numéro CERTIF-P2-02099, en date du 27 novembre 2024, portant la référence 20241127026150, et sera mis à disposition des amateurs pendant toute la période de publicité et d'enchères.

Les indicateurs de performance énergétique sont les suivants :

- classe énergétique : D

quatrième rôle

- consommation théorique totale d'énergie primaire exprimée en kWh/an : 35 384

- consommation spécifique d'énergie primaire exprimée en kWh/m².an : 325

Pour la partie deuxième étage : le certificat de performance énergétique, en version électronique, a été établi par Monsieur DODET Olivier, certificateur agréé sous le numéro CERTIF-P2-02099, en date du 27 novembre 2024, portant la référence 20241127027106, et sera mis à disposition des amateurs pendant toute la période de publicité et d'enchères.

Les indicateurs de performance énergétique sont les suivants :

- classe énergétique : E

- consommation théorique totale d'énergie primaire exprimée en kWh/an : 34 080

- consommation spécifique d'énergie primaire exprimée en kWh/m².an : 369

DECLARATIONS RESULTANT DU CODE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CoDT) :

Suivant le prescrit légal, le notaire rappelle :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4. du Code, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le notaire rappelle à l'intention de tout enchérisseur qu'il ne peut rester passif tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher par rapport à ce à quoi il destine le bien qu'il acquiert.

L'adjudicataire par le seul fait d'avoir enchéri reconnaît être informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement. De même, il reconnaît avoir eu son attention spécialement attirée sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le vendeur déclare que :

- l'affectation effective actuelle du bien est **maison d'habitation comprenant deux logements**. Toutefois, les renseignements urbanistiques de la Ville de Verviers ci-dessous précisent que le bien est en infraction car aucun permis n'a été sollicité/délivré pour cette division (l'affectation conforme du bien est donc maison unifamiliale). Le vendeur déclare que pour le moment l'immeuble est affecté à un seul logement et que la situation infractionnel n'existe pas/plus.

L'adjudicataire déclarera acquérir le bien en l'état et faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur et du Notaire, de la conformité



du nombre de logements autorisés dans le bien par le service urbanisme de la Commune. L'adjudicataire prendra à sa charge exclusive les éventuelles amendes, la procédure de régularisation éventuelle, les travaux de mise en conformité, ...

Il est rappelé :

* le principe d'infraction continue organisé par le CoDT et sur les conséquences qui peuvent en résulter pour l'adjudicataire qui, en dépit du fait même qu'il n'est pas l'auteur initial de l'infraction, peut s'en trouver responsable à l'égard de l'autorité publique et se trouver astreint au paiement d'amendes, à des obligations de régularisation, et même devoir supporter des conséquences affectant l'existence même de tout ou partie des biens qu'il acquiert.

* le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières;

* l'obligation corrélative dans le chef de l'adjudicataire de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien donné.

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

-le bien n'est pas concerné par un arrêté, une décision administrative, (ou un projet de.) relatif(s) à la salubrité, à l'habitabilité, et plus généralement à l'état et la sécurité du bien objet des présentes ;

- sous réserve de ce qui est précisé ci-dessus, sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui - que le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci et que s'agissant de la période antérieure à celle-ci, il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

- sous réserve de ce qui est précisé ci-dessus, qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7° du Code.

- qu'il n'a pas connaissance que le bien soit frappé de pareille infraction.

Après quoi, aucun engagement n'est pris d'une façon générale quant au(x) projet(s) (s'il en est) de l'adjudicataire et plus spécialement quant à la possibilité de construire sur les biens ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou encore d'y effectuer tous ouvrages ou travaux généralement quelconques qui en vertu de la loi exigent l'obtention d'un permis d'urbanisme.

L'adjudicataire sera sans recours contre le propriétaire 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.

Le notaire a requis le service compétent de lui délivrer un certificat d'urbanisme numéro un.

Le document daté du 06 janvier 2026 délivré par l'administration communale de Verviers en réponse à la demande qui lui a été adressée est libellé comme suit :

(...)

Situation du bien et permis :

Informations extraites du portail cartographique du Groupement d'informations géographiques.

Cinquième rôle

Parcelle concernée :	Division: VERVIERS 1 DIV Section : A Numéro: A 10 H 5 INS: 63079 Surface calculée: 1.85 ares Adresse ICAR : rue des Prairies 23
Plan de secteur	<u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> VERVIERS-EUPEN 1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 1.85 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non
Schéma d'Orientation Local :	Parcelle pas concernée par SOL Parcelle pas concerné par une zone de SOL
Permis d'urbanisation (anc. Lotissement) :	Parcelle pas située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement)
Patrimoine – Biens classés et zones de protection	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
Guide Communal d'Urbanisme	RCU : Non
Schéma de Développement Communal	La parcelle est concernée par un schéma de développement communal : Oui Description : 1 ^{ère} couronne (100% soit 1.85 ares) Numéro ZACC : Null Quartiers centraux : NON
Programmes de développement durable de quartiers (PDDQ) - Acquisitions	Bien dans le périmètre PDDG : NON NON
Plan Masse :	NON
Plan d'alignement :	La parcelle n'est pas traversée par le plan



	d'alignement NON Proximité 4m : Non
Zone vulnérable Seveso	La parcelle n'est pas située dans une zone vulnérable seveso
Zone natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone natura 2000 (100 m)	Parcelle non située à moins de 100m du périmètre d'une zone Natura 2000
IPIC (Biens pastillés) :	Pas d'infos sur la parcelle
Bâtiment d'importance architecturale :	Non
Zone d'initiative Priviligée :	Oui Libellé : Zip de type 2 et 3 « Hodimont-Gérardchamps » Historique : Arrêté du 7/07/1994 entré en vigueur le 1/07/1994
Zone de revitalisation urbaine :	Non
Sites à réaménager (SAR) :	La parcelle se trouve dans un SAR : Non
Zone d'éboulement :	Zone d'éboulement : Non
Glissement du terrain :	Glissement du terrain : Non
Aléa d'inondation Attention, les aléas « très faible » sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures à 1 :25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche	La parcelle n'est située dans aucune zone
Axe de ruissellement concentré – LIDAXES '09-2016)	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non Proximité 20 mètres : Non Variations possible du tracé : Non
Réseau hydrographique wallon (RHW) – Vue simplifiée	Axe du réseau hydrographique wallon : Non A 6 mètres : Non A 50 mètres : Non
Voirie régionale :	Proximité 10 mètres : Non
Conduite fluxys :	Parcelle traversée : Non Proximité 15 mètres : Non
Ligne haute tension :	Parcelle traversée : Non Proximité 15 mètres : Non Proximité 30 mètres : Non
Zones d'assainissement :	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)
Egout prévu au PASH :	OUI

sixième rôle

Egouttage :	Oui
Données AIDE :	La parcelle est traversée par un ouvrage : NON La parcelle est traversée par un égout : NON La parcelle est traversée par un collecteur : NON La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé : NON
Accès difficile aux pompiers :	Non
Infrastructures société wallonne des eaux (SWDE) :	Parcelle traversée : Non
Autoroute :	Zone de protection de 10 mètres : Non Zone de protection de 30 mètres : Non
Liste des arbres et haies remarquables :	<u>Arbres et groupes d'arbres remarquables</u> : NON <u>Haies et alignements d'arbres remarquables</u> : NON
Zones de haies remarquables :	La parcelle se trouve dans une zone de Haies remarquables : NON
ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP : Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Oleoduc OTAN :	Parcelle traversée : Non
Aqueduc de la Gileppe :	Parcelle traversée : Non Zone protection 15m Aqueduc : NON
BDES Sol – Inventaire :	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 15 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
Maillage écologique :	Statut SEP : NON Actions prioritaires : NON
Etude des villas remarquables :	Parcelle située dans le périmètre : NON
Carte archéologique :	La parcelle est concernée par la carte archéologique : NON
Relevé des voiries	La parcelle n'est pas concernée



septième-rôle

vicinales :	
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Sources : SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinal : Non
Zone inondée 2021	La parcelle concernée : Non
Permis Archives :	
Périmètre d'application de l'article D.IV.22	NON
Centralisés SDT	La parcelle se trouve dans la zone de centralités : OUI
Conformité logements	

Permis et acte(s) relatifs au bien :

Informations extraites de la base de données Urbaweb (complète les informations ci-dessus reprises à la catégorie « Permis Archives »).

N° Permis	Situation Division /Section / Cadastre	Nature Demande	Autorisé	Refusé	Abandonné
Infraction Urbanistique CODT 2024Z0038	Rue des Prairies, 23 4800 Verviers Division 1, section A n°10H5	Transformation d'une construction en immeuble comportant 2 logements			
			En cours		
			Classement CS :		

Dans le cadre de la passation de l'acte, nous vous invitons à vérifier la conformité du nombre de logements présents dans le bien et à signaler au service de l'Urbanisme via l'adresse mail urbanisme@verviers.be toute modification que vous pourriez relever. Le cas échéant les informations en notre possession se trouvent dans le tableau sous le titre « Situation du bien et permis » ci-avant à la catégorie « conformité logements ».

Pour rappel, nous vous signalons que toute création de logement nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Verviers dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe ou dont il n'est pas fait explicitement mention dans la demande de renseignements (ex : conformité du nombre de logements, l'absence de données comme le nombre de logements dans le bien et leur répartition, etc.).

Le présent avis ne préjuge en rien des décisions de l'Administration communale à l'égard d'actes ou de travaux devant faire l'objet d'un permis d'urbanisme. Nous rappelons également l'existence de règles en matière de péremption des permis.

Enfin, nous vous invitons à prendre connaissance des informations générales jointes au présent courrier.

(...)

Demande de renseignements urbanistiques - Annexe - Informations importantes

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

Vous remarquerez que certaines données relatives aux permis peuvent apparaître en doublon. Cela s'explique par l'utilisation de sources complémentaires.

(*) Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à titre indicatif.

2. Nous attirons votre attention sur la portée précise des autorisations reprises dans le document. Celles-ci pourraient être partielles, à durée limitée, etc. Aussi, nous vous invitons à toujours vérifier le contenu desdites autorisations en vue de fournir une information ad hoc.

Pour rappel, l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

3. Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

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

5. Article D.VII.1/1 du CoDT relatif à la présomption irréfragable de conformité. Nous précisons que l'exposé des motifs du décret du 23 décembre 2023 modifiant le CoDT rappelle « ... seule une juridiction peut constater que les conditions de l'amnistie sont ou non rencontrées et qu'en conséquence, une infraction existe ou non. Les autorités administratives communales ou régionales ne peuvent donc pas procéder à de tels constats. »

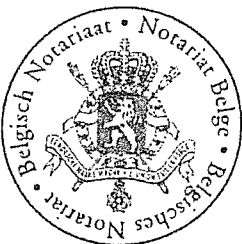
6. Un immeuble d'habitation ne peut être - ou avoir été - divisé en logements multiples ou collectifs sans permis d'urbanisme. Le futur propriétaire est tenu par cette obligation, au même titre que l'ancien, si cette division est postérieure au 20 août 1994.

7. Pour toute information relative au(x) dossier(s) de permis d'environnement et déclaration(s) environnementale(s) de classe 3, nous vous conseillons de prendre contact avec le service du Environnement via le numéro 087/327.557.

8. Pour toute information relative au(x) dossier(s) d'arrêté d'inaccessibilité, nous vous conseillons de prendre contact avec le service des Travaux via le numéro 087/27.502.

9. Pour toute information relative au(x) dossier(s) de commission sanitaire et/ou de taxe d'occupation, pour le(s) vous auriez reçu un mail du service du Logement, nous vous conseillons de prendre contact avec ce service via le numéro 087/327.581.

Septième rôle



10. Nous vous rappelons que tout logement(s) collectif(s) par au moins (1) une pièce d'habitation ou (2) un local sanitaire (et/ou dont la superficie est < 28 m²) est soumis à la législation sur les permis de location.

11. Ce document ne reprend pas d'information de nature socio-économique.

12. De nombreuses indications et informations -telles que les prescriptions des permis d'urbanisation- sont accessibles sur le **géoportail de la Région Wallonne : WalOnMap** <https://geoportail.wallonie.be/> »

Le notaire rappelle que son obligation d'information :

- s'exerce subsidiairement à l'obligation de celui qui aliène ses droits ;
- intervient dans les limites des sources d'information disponibles ;
- ne porte pas sur les constatations de nature technique pour lesquelles les parties doivent consulter un professionnel spécialisé (architecte, géomètre, ingénieur conseil, entrepreneur, ...)

CODE WALLON DU PATRIMOINE :

Le vendeur déclare que le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde, classement, zone de protection, zone figurant sur la carte de protection, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique).

CODE WALLON DE L'EAU :

1. Les informations quant aux aléas d'inondations sont disponibles à l'adresse internet déjà citée :

<http://geoportail.wallonie.be/cms/fr/sites/geoportail/home.html>

(Cliquer sur WalOnMap ; puis sur « Ajouter des données », puis sur « Ajouter des données du Géoportail de Wallonie, puis sélectionner « Aléa d'inondation »)

Le bien n'est **pas**, au sens de l'article D.53 du Code de l'Eau, en zone d'aléa d'inondation.

A ce sujet, le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur l'article 129 de la loi sur les assurances de choses qui permet à l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie de refuser de délivrer une couverture contre l'inondation et contre les débordements et refoulement d'égouts publics lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment situé dans une zone à risque.

2. Il est précisé que l'article D.199 du Code de l'Eau prescrit qu'en cas de changement d'abonné, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels sur l'immeuble raccordé sont tenus d'en informer le distributeur, à défaut de rester tenus des charges du service jusqu'à accomplissement de cette obligation, tandis que l'article R.270 bis – 5 précise qu'en cas de changement d'abonné de l'immeuble raccordé, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels sont tenus d'en informer le distributeur dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de vente, et de, parallèlement, de communiquer le ou les index à la date du changement de propriétaire, sur base d'une procédure contradictoire. A défaut de satisfaire à ces conditions, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

3. Les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égouts doivent y être raccordées (article R.277, § 1er, alinéa 6).

LEGISLATION RELATIVE A LA GESTION ET A L'ASSAINISSEMENT DES SOLS :

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 04 février 2026, énonce ce qui suit : « **Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols** ».

Le contenu de cet extrait conforme est mis à disposition des amateurs pendant toute la période de publicité et d'enchères.

L'adjudicataire définitif devra reconnaître lors de la signature du procès-verbal d'adjudication qu'il a été informé du contenu de cet extrait avant l'adjudication définitive.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

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

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

- Lors de la signature du procès-verbal d'adjudication l'adjudicataire sera interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s).

2) Portée

- Il sera pris acte de cette déclaration dans le procès-verbal d'adjudication.

- Il n'est pris aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. 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 entend assigner au bien.

D. Renonciation à nullité

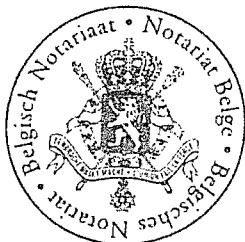
Comme l'extrait conforme « BDES » sera mis à disposition des amateurs pendant toute la période de publicité et d'enchères et donc avant la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire déclarera lors de la signature du procès-verbal d'adjudication pour autant que nécessaire renoncer expressément et en parfaite connaissance de cause à tout éventuel droit à alléguer une quelconque nullité à raison du fait que tout ou partie du contrat entre le vendeur et l'adjudicataire aurait commencé à naître avant qu'il ne soit en possession dudit extrait conforme.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (RGPE) :

1) Le vendeur déclare le bien objet des présentes ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

2) L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de la teneur de l'arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois (17/7/2003) relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment sur les obligations relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à mazout, d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres.

Le vendeur déclare que l'immeuble ne dispose pas d'un réservoir fixe (chauffage au gaz de ville).



CODE WALLON DU LOGEMENT :

1. L'adjudicataire est présumé être informé des dispositions du Code wallon du logement et en particulier,

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²) ;

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant, à moins, pour chacun des cas qui précèdent :

- que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

- qu'il s'agissent de logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures liées par un contrat de colocation, ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° dudit Code,

ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés.

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

2. Conformément au prescrit de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques lors de la vente de tout logement, le notaire sommera le vendeur de l'informer quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente.

CERTIBEAU :

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;

- ne pas avoir demandé de CertIBEau et :

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est actuellement pas obligatoire.

GESTION DES RESSOURCES DU SOUS-SOL

La partie venderesse déclare en outre que le bien objet des présentes ne fait pas l'objet :

1° d'un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol ;

2° d'un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;

3° d'un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles, visé à l'article 2 de l'arrêté

royal n° 83 du 28 novembre 1939 relatif à la recherche et à l'exploitation des roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles ;

4° de la servitude visée à l'article D.VII.2 ;

5° d'un puits de mine ou d'une issue de mine relevant d'une concession existante ou retirée ayant fait l'objet de mesures de sécurisation ou connu sur le terrain.

Renonciation à subrogation - mandat

Oh om et

Newsum 186

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) Si plusieurs bien sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication de lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont, dans tous les cas, clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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

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

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

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

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

Deuxième 36

La clôture des enchères

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

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

Onzième

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter du prix de vente et des frais.

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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication,

mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

Douzième

treizième-rôle

- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement.

Troisième note

Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes

Quel rôle

inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

Election de domicile

Article 29. 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.

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

quinzième rôle.

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. Les procurations

On omet

~~seizième et dernier
rôle~~

Seizième et dernier
rôle

E. Clôture

Election de domicile

L'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution seront censés avoir élu domicile, par le seul fait de l'adjudication, chacun en leur domicile, où toutes significations pourront leur être valablement faites. Par contre, s'ils résident en pays étranger, ils seront censés avoir élu domicile en l'étude du notaire instrumentant.

Divers

Seuls font la loi des parties les dispositions du présent cahier des charges et de tous les actes qui le suivront, ainsi que toutes pièces qui y seraient annexées pour en faire partie intégrante.

Tous ces documents forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

Déclarations fiscales

L'article 203, §1^{er} du Code des droits d'enregistrement qui stipule ce qui suit : *"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties"*.

En outre, le notaire précise que pendant un délai de deux ans, l'Administration fiscale a la possibilité de revoir à la hausse, la base de perception des droits d'enregistrement, il est ainsi précisé qu'il est nécessaire de conserver la preuve de l'état du bien vendu, à ce jour, ainsi que toutes les pièces susceptibles de justifier une évolution d'état ou de valeur.

Le propriétaire n'est pas dans les conditions pour bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue à l'article deux cent douze du code des droits d'enregistrement.

Certificat d'identité

Le notaire soussigné certifie l'exactitude du nom, prénom, lieux et dates de naissance et domiciles des propriétaires, pour l'avoir vérifié au vu du registre national des personnes physiques.

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

(Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par notaire Marie ESSER, à Dison.; *412*) *Exempté de droit d'écriture.*

DONT ACTE

Fait et passé à Dison, en l'Étude.

Qu'après lecture et commentaire du présent acte faite (intégrale en ce qui concerne les mentions visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions), le requérant a signé avec Nous Notaire.

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Marie Esser à Dison le 30/07/2026, répertoire 2026/356

Rôle(s): 32 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE VERVIERS le trois août deux mil vingt-six (03-08-2026)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0010906

Droits perçus: zĩġ½ro euro zĩġ½ro eurocent (€ 0,00)

Le receveur

2026/ 450

Complément
au cahier des
charges
BIDDIT du
30/07/2026

23/09/2026

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
LE VINGT-TROIS SEPTEMBRE

ad

Nous, Maître Marie ESSER, Notaire de résidence à Dison,
EXPOSONS PREALABLEMENT:

On omet

premier rôle



Le cahier des charges reprend les conditions spéciales et générales de
vente de la vente online sur biddit.be du bien suivant :

VILLE DE VERVIERS

PREMIERE DIVISION-ANCIENNEMENT VERVIERS

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise rue des Prairies, numéro
23, cadastrée **section A, numéro 0010H5P0000**, d'une superficie de 160
mètres carrés, au revenu cadastral de 847 euros.



CECI EXPOSE :

Complémentairement au cahier des charges signé le 30 juillet 2026 qui reste pleinement applicable, la Notaire ESSER soussignée communique à l'adjudicataire de nouvelles informations transmises par les propriétaires après la signature dudit cahier des charges.

Le Notaire relate ces déclarations à titre informatif, sans prendre position sur son exactitude ni sur les droits que son auteur pourrait invoquer.

Les candidats-acquéreurs sont expressément invités à prendre connaissance du présent addendum. Ils sont également invités à effectuer toutes vérifications utiles et à visiter le bien avant toute enchère.

Le présent complète donc le cahier des charges précité et en fait partie intégrante pour l'interprétation et l'information des candidats-acquéreurs.

ADDENDUM :

Les éléments suivants ont été portés à la connaissance du Notaire postérieurement à la signature du cahier des charges :

- Parmi les compteurs d'eau et de gaz, certains sont des compteurs à budget. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.
- L'état général du bien est à rénover ; il a notamment été constaté la présence d'humidité. La maison étant vendue en l'état, l'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur à cet égard.
- Comme stipulé dans le cahier des charges : « *Le bien est actuellement occupé par M. Omeru qui devra libérer les lieux et évacuer ses biens meubles au plus tard le jour d'entrée en jouissance de l'adjudicataire dans le bien. Faute pour M. Omeru d'avoir évacué ses biens et effets se trouvant dans le bien vendu pour cette date, ils seront présumés abandonnés et l'adjudicataire pourra les évacuer à ses frais, risques et périls* ». L'adjudicataire sera supposé être parfaitement informé des meubles et encombrants présents dans le bien et fera donc, le cas échéant, son affaire personnelle de la vidange desdits meubles et encombrants, par le seul fait de son enchère.
- Aucune garantie n'est donnée quant à la conformité urbanistique des constructions, extensions, annexes et aménagements. Le vendeur précise ne pas avoir modifié le volume bâti depuis qu'il en est propriétaire mais avoir effectué des travaux intérieurs parmi lesquels la démolition de gros murs. De manière générale, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur. S'il s'avère qu'il y a bien existence d'infraction(s) urbanistique(s) et que la présomption de conformité après le délai de 10 ou 20 ans prévue par le CoDT ne peut pas être obtenue (amnistie urbanistique), alors l'adjudicataire prendra à sa charge exclusive les éventuelles amendes, la procédure de régularisation, les travaux de mise en conformité et/ou de démolition. L'adjudicataire est invité, s'il le souhaite, à prendre tous ses renseignements.
- Concernant l'installation électrique des deuxième et troisième étages, le procès-verbal daté du 14 septembre 2026, dressé par l'association Certinergie, constate que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au plus tard avant le 14 septembre 2027, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire

deuxième et dernier
rôle

conservera toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'adjudicataire est informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Une copie du procès-verbal sera mise à disposition des amateurs pendant toute la période de publicité et d'enchères.

- Au niveau du jardin, il a été constaté que les limites figurant sur le plan cadastral ne correspondent pas aux limites actuelles visibles sur place. En effet, le vendeur déclare avoir signé une convention sous seing privé datée du 06 janvier 2019 avec |

, portant sur l'acquisition d'une partie de terrain à prendre dans la parcelle voisine cadastrée 10W4 étant le lot 2 sous liseré bleu d'une superficie mesurée de 110,75 mètres carrés figurant au plan établi par le géomètre Selim ESER, de Dison, le 15 mars 2018.

Le vendeur transmet au Notaire une copie de la convention signée uniquement par (il déclare ne pas avoir retrouvé la convention signée par toutes les parties), qui stipule notamment ce qui suit :

« Nous soussignons

(...) déclarons par la présente que nous cédonc une partie de terrain (jardin), à | domiciliés

à 4800 Verviers, rue des Prairies 23. La parcelle dont question est une partie du terrain situé à 4800 Verviers, rue des Fabriques 98-100. Le terrain actuel est cadastré VERVIERS/1° DIV./SECTION A N°10W4. La parcelle cédée a une contenance après mesurage de 100,75 mètres carrés. Elle est référencée Lot 2 et porte la nouvelle référence 10L8 suivant le plan de division réalisé par Monsieur Selim ESER, géomètre, le 15 mars 2018 (...) ». Le vendeur déclare qu'il a versé un prix de vente à cet effet.

Une copie de cette convention et du plan sera remise à l'adjudicataire.

Le Notaire ne peut en garantir la validité.

Le Notaire informe également l'adjudicataire que la vente n'a pas été constatée par acte authentique et elle n'a semble-t-il ni été enregistrée ni transcrite. L'opposabilité à l'égard des tiers n'a donc pas été assurée et la mutation n'a pas pu s'opérer au niveau du Cadastre. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation avec les propriétaires concernés ou le cas échéant par la voie judiciaire en cas de désaccord, sans recours contre le vendeur ni contre le Notaire à ce sujet.

Le Notaire rappelle à l'adjudicataire que la vente porte sur la maison avec le jardin telles que les limites figurent actuellement sur le plan cadastral.

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Exempté de droit d'écriture

Déclaration finale

Oramel

DONT ACTE

Fait et passé à Dison, en l'Étude.
Qu'après lecture intégrale faite, Nous, Notaire, avons signé.

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Marie Esser à Dison le 23/09/2026, répertoire 2026/450

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE VERVIERS le vingt-huit septembre deux mil vingt-six (28-09-2026)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0013455

Droits perçus: zîĳ ½ro euro zîĳ ½ro eurocent (€ 0,00)

Le receveur

