

2024/ 239

Du 23.09.24

Cahier des  
charges

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
Le vingt-trois septembre  
Nous soussigné, Maître **Marie-Hélène TOUSSAINT**, notaire à Liège, deuxième  
Canton,

**Procédons à l'établissement du cahier des charges, clauses et conditions sous  
lesquelles aura lieu la vente publique online sur biddit.be des biens décrits ci-  
dessous,**

premier feuillet



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



TO0000087

Ci-après dénommés « le requérant » ou « les requérants » ou encore « le vendeur »,

#### Approbation

Conformément aux articles 1189 et 1192§1 du Code judiciaire, le cahier des charges de la présente vente a été approuvé par Madame le Juge de Paix du deuxième Canton de Liège par courriel en date du 14 juillet 2024.

### I. CONDITIONS DE VENTE

Les présentes 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.

**Remarque** : dans le cadre des présentes, il y a lieu d'entendre par le terme « vendeur » le propriétaire du bien ci-après décrit.

### A. CONDITIONS SPECIALES

#### 1. COORDONNEES DE L'ETUDE

L'Etude du notaire soussigné est située à 4000 Liège, Boulevard de la Sauvenière, 140/003. Elle peut être contactée par téléphone au 04/223.25.52 ainsi que par courriel à l'adresse mariehelene.toussaint@belnot.be.

#### 2. DESCRIPTION DU BIEN

##### ***VILLE DE LIEGE (62813) - 13<sup>ème</sup> division - Liège***

*1/ Une maison d'habitation sur et avec terrain sise rue Frère Michel, 22 cadastrée suivant titre et matrice cadastrale récente section E numéro 368DP0000 pour une contenance de trente mètres carrés (30 m<sup>2</sup>) et un revenu cadastral de 394 euros.*

2/ Une maison d'habitation sur et avec terrain sise rue Frère Michel, 22+ cadastrée suivant titre et matrice cadastrale récente section E numéro 368CP0000 pour une contenance de trente-neuf mètres carrés (39 m<sup>2</sup>) et un revenu cadastral de 193 euros

*NB : Dans les faits, les deux immeubles n'en forment qu'un seul.*

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.

Enfin, la description des biens dans la publicité qui a précédé la vente n'est pas garantie, et n'ouvre aucun recours à l'adjudicataire.

deuxième feuillet

### **3. ORIGINE DE PROPRIETE**



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

### **4. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Il résulte d'un état hypothécaire délivré par le Bureau Sécurité Juridique de Liège 1, contre les propriétaires actuels et les précédents propriétaires repris dans la chaîne des mutations des trente dernières années, sur les immeubles prédécrits, qu'à la date du 6 septembre 2024, les biens prédésignés ne sont grevés d'aucune transcription ni inscription quelconque.

Les biens sont vendus quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

#### **5. MISE A PRIX**

La mise à prix est de nonante-cinq mille euros (95.000 €).

#### **6. ENCHERE MINIMUM**

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

#### **7. DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES**

Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 7 novembre 2024 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi 15 novembre 2024 à 11 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales ci-après, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

#### **8. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION**

Sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le vendredi 22 novembre 2024 à 11 heures.

Le notaire soussigné se réserve le droit de modifier la date et/ou l'heure de la signature du procès-verbal d'adjudication ; l'adjudicataire, ainsi que le requérant, seront personnellement tenus informés de toutes modifications à ce sujet.

#### **9. VISITES**

Les visites seront assumées par l'Etude du notaire TOUSSAINT, en prenant rendez-vous soit par téléphone au 04/223.25.52.

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

**Il est vivement recommandé aux amateurs de visiter le bien vendu avant de participer aux enchères.**

**L'attention des amateurs est attirée sur le fait que les visites seront clôturées peu avant la clôture des enchères et qu'il n'y aura pas de visites organisées après la clôture des enchères.**

#### **10. TRANSFERT DE PROPRIETE**

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

### **11. JOUISSANCE - OCCUPATION**

Le bien vendu est libre de toute occupation et de tout bail.

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

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des éventuels effets mobiliers et encombrants restant dans le bien vendu.

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

### **12. DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE**

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge 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.

Les comparants déclarent que le bien objet des présentes ne fait l'objet d'aucun droit de préemption ou préférence.

### **13. 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.

### **14. 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.

### **15. MITOYENNETES**

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

### **16. SERVITUDES**

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

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

troisième feuillet



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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.

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 par ailleurs sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le titre de propriété du vendeur, à savoir l'acte reçu par le notaire Yves GUILLAUME du 15 février 1985, ne révèle l'existence d'aucune servitude ni condition spéciale.

### **17. DEGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL**

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

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

### **18. 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.

Le notaire instrumentant attire l'attention sur le contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction. A cet égard, le vendeur déclare ne pas avoir entrepris depuis le 1er juillet 2018 de travaux pour lequel une attestation d'assurance devait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

### **19. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

#### **A/ PREAMBULE**

L'attention des adjudicataires est attirée sur le fait que chaque immeuble est régi par des dispositions de droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles.

L'adjudicataire est averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet qui est le sien.

Le notaire rappelle que son intervention intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles et qu'elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

#### **B/ URBANISME et AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

INFORMATIONS COMMUNIQUEES PAR LA COMMUNE AU NOTAIRE:

Par courrier envoyé en date du 26 juin 2024, le Notaire soussigné a adressé à la Ville de Liège un formulaire de demande de renseignements urbanistiques sur base des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT.

Par courrier du 15 juillet suivant, la Ville de Liège a répondu ce qui suit :

quatrième feuillet

Parcelle concernée	Division: LIEGE 13 DIV Section : E Numéro: E368D INS: 62063 Surface calculée: 0.37 ares Adresse de la parcelle (Source : ICAR) : <b>Rue Frère-Michel, 22, 4000 Liège</b>
Parcelle concernée	Division: LIEGE 13 DIV Section : E Numéro: E368C INS: 62063 Surface calculée: 0.38 ares Adresse de la parcelle (Source : ICAR) : <b>Rue Frère-Michel, 22+, 4000 Liège</b>
Plan de secteur	<u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> <b>LIEGE</b>  1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 0.37 ares) Habitat (100% soit 0.38 ares)  <u>Surcharges du plan de secteur</u>  <b>Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique</b>  <u>Prescription supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non  <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
Guide Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme: <b>Oui</b> Code carto : 62063-ZPU-0001-03 Libellé : ZPU de Liège Historique dossier : Arrêté du 28/07/1986 Arrêté du 13/05/1993 Arrêté du 30/08/2006 Liendoc : <u>lci</u>  Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non  Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : <b>Oui</b> Code carto : 62063-RMR-0001-01 Libellé : Liège Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2000 Liendoc : <u>lci</u>  Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité: <b>Oui</b> Code carto : 62063-REP-0001-01 Libellé : Liège Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Liendoc : <u>lci</u>



	Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non
<b>Guide Communaux d'Urbanisme</b>	Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: <b>Oui</b> Code carto : 62063 – RCB-0002-01 Libellé : Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts Historique dossier : Arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté)) ; Liendoc : <u>Ici</u>
<b>Schéma de Développement Communal</b>	Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: Non
<b>Permis d'Urbanisation</b>	Parcelle située dans un lotissement: Non
<b>Rénovation urbaine</b>	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
<b>Préemption en Amercoeur :</b>	La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption d'Amercoeur : Non Sans objet
<b>Revitalisation urbaine</b>	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non
<b>Sites à réaménager (SAR)</b>	Parcelle située dans un SAR: Non
<b>Périmètre de reconnaissance économique</b>	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
<b>Schéma d'Orientation local</b>	Parcelle concernée par un SOL : Non
<b>Périmètre de remembrement urbain</b>	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non
<b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b>	Parcelle située dans une cavité: Non
<b>Parc naturel</b>	Parcelle située dans un parc naturel: Non
<b>Zones d'assainissement</b>	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)
<b>Aléa d'inondation</b> Attention, les aléas « très faible » sont à consulter uniquement sur cart (échelles inférieures au 1 :25.000). Cette catégorie ne peut-être complétée automatiquement dans cette fiche.	La parcelle n'est située dans aucune zone
<b>Axe de ruissellement concentré</b>	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non
<b>Zone de prévention des captages (SPW)</b>	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
<b>Parc naturel</b>	Parcelle située dans un parc naturel : Non
<b>ADESA- Points et lignes (PVR/LVR)</b>	Sélection située dans un PIP: Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non
<b>Zone Natura 2000</b>	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
<b>Zone Natura 2000 (100m)</b>	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
<b>Wateringue</b>	Parcelle contenant une wateringue: Non



cinquième feuillet

<b>Canalisations de gaz Fluxys</b>	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non
<b>Seveso</b>	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Zones vulnérables SEVESO : Non
<b>Banque de Données de l'Etat des Sols :</b>	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art.12§2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des Informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (art. 12. §4) : Non
<b>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</b>	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 une 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
<b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b>	Parcelle située dans une cavité : Non
<b>Eboulement</b>	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
<b>Patrimoine – Biens classés et zone de protection</b>	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
<b>Inventaire du patrimoine immobilier culturel :</b>	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
<b>Carte archéologique</b>	La parcelle est concernée par la carte archéologique : <b>oui</b> (100% soit 0.37 ares) La parcelle est concernée par la carte archéologique : <b>oui</b> (100% soit 0.38 ares)
<b>Chemin de Grande Communication (Liège)</b>	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non
<b>Modification à l'atlas de la voirie vicinale</b>	Modification à l'atlas de la voirie vicinale : Non
<b>Modification à l'atlas de la voirie vicinale (Source : SPW)</b>	Modification à l'atlas de la voirie vicinale : Non
<b>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</b>	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non
<b>Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)</b>	Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT Parcelle non située dans une zone de bruit PEB
<b>Plan de redéveloppement durable des quartiers confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur, îlots à déconstruire</b>	La parcelle est concernée : Non



*[Handwritten signature]*

<b>Données AIDE :</b>	Parcelle cadastrée numéro 0368D
	La parcelle est traversée par un ouvrage : NON
	La parcelle est traversée par un égout : <b>Oui</b>
	Type d'écoulement : <b>Gravitaire</b>
	La parcelle est traversée par un collecteur : NON
	La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé : NON
	Parcelle cadastrée numéro 0368C
	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

### Informations de la Ville de Liège

Permis d'urbanisme après le 01/01/1977	Non
Permis unique ou intégré déposé après le 01/06/2017	Non
Déclaration urbanistique préalable (DUP)	Non
CU2 de moins de deux ans	Non
Certificat de patrimoine valable	Non
Procès-verbal	Non

### INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES FOURNIES PAR LE REQUERANT :

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, et sous réserve de ce qui résulte de la lettre précitée de la Ville de Liège :

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

- le bien n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;

- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, unité d'épuration individuelle...);

- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure, tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique;

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

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

Le vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance les renseignements ci-dessus communiqués par la Commune sont exacts,

- qu'il n'a réalisé personnellement dans le bien aucun des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, du CoDT (bis) et qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travaux constitutifs d'une infraction urbanistique.

A sa connaissance, un permis de bâtir a été octroyé par la Ville de Liège, le 11 avril 1975 sous le N° 48677 pour construire une cuisine pour le bien situé Rue Frère Michel 22

- qu'aucune infraction urbanistique ne lui a été notifiée ou communiquée et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

- que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation et qu'à sa connaissance cette affectation est régulière.

- qu'à sa connaissance, sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, il déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

En ce qui concerne la situation future, le vendeur ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

#### INFORMATIONS GENERALES :

L'attention des amateurs est attirée sur les points suivants :

1/ L'article D.VII.1/1 du CoDT prévoit que sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, les actes et les travaux réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci :

- Pour les infractions « mineures » : à certaines conditions cumulatives, dix ans après leur achèvement

- Pour les infractions « ordinaires » : Vingt ans après leur achèvement.

2/ Ledit article prévoit en outre que lesdites présomptions de conformité ne s'appliquent pas aux actes et travaux suivants :

1° qui ne sont pas conformes à la destination de la zone au plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire (...);

2° qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 (...);

3° réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

4° réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine ;

5° pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative ;

6° ayant fait l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent Code.

3/ La création d'un nouveau logement dans une construction existante nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable depuis le 20 août 1994 et le cas échéant,

sixième feuillet



Handwritten signature and initials.

complémentairement à permis de location ainsi qu'à des impositions prescrites par la police administrative de lutte contre les incendies.

En vertu du CoDT, « *Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réserve en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.* »

**Le vendeur déclare que le bien est divisé en plusieurs appartements depuis très longtemps, sans toutefois que la date de la division soit connue.**

Une liste des ménages fournie par la ville de Liège établit, sans garantie, qu'il existait 5 ménages différents dans l'ensemble des biens au 1<sup>er</sup> janvier 1994. Copie de cette liste des ménages sera disponible sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

**L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le vendeur.**

L'attention de l'adjudicataire a en outre été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

~~sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements,~~  
- sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

S'il s'avérait que les logements devaient rentrer dans la catégorie pour laquelle un permis de location est requis, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

L'adjudicataire est informé que si le bien fait l'objet d'une infraction urbanistique, il fera son affaire personnelle de la régularisation des travaux et effectuera toutes les démarches nécessaires en vue d'obtenir un permis de régularisation et en supportera le coût et les amendes éventuelles.

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

**Le vendeur déclare qu'il n'a pas reçu de contrôle des services d'incendie et qu'il ne peut garantir à l'acquéreur que l'immeuble soit en ordre de ce point de vue ; l'adjudicataire en fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.**

Il est en outre rappelé :

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

C/ ENVIRONNEMENT – ETAT DE SOLS

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le requérant déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un permis d'environnement.

Le notaire instrumentant a donné connaissance de l'article 60 du décret du conseil régional wallon relatif au permis d'environnement du 11 mars 1999 qui stipule notamment que le changement d'exploitant d'un établissement de classe 3 (ex : citerne à mazout entre 3000 et 25.000 litres) ou d'un permis d'environnement doit être notifié conjointement par le cédant et le cessionnaire à l'autorité compétente pour délivrer le permis.

ASSAINISSEMENT DES SOLS

a) Le notaire informe que :

- la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...) est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation.

- tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense.

- du contenu des articles D.IV.97 et D.IV.99 du Code du 20 juillet 2016 du Développement Territorial, dont il résulte que doivent être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article D.IV.99, les « données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols » et au sujet du décret de la Région wallonne du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Extraits conformes

➤ Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 10 septembre 2024, énoncent ce qui suit :

« Situation dans la BDES :

*Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

• Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (art.12§2,3) ? :  
Non

• Concerné par des informations de nature strictement indicative Art. 12§4)? :  
Non

*Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.*

L'adjudicataire reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme par la lecture des présentes préalablement à l'adjudication et, antérieurement, par la publication en ligne dudit extrait sur le site www.biddit.be.

➤ Déclaration de non-titularité des obligations

septième feuillet



Handwritten signature and initials.

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

➤ Déclaration de destination non contractualisée

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cadre de la présente vente publique.

➤ Article 31, § 6 du décret

Le vendeur n'entend pas se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Il reconnaît avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

➤ Information circonstanciée

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

#### CITERNE

~~Le notaire instrumentant informe de l'existence de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment des obligations relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à mazout d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres.~~

Le requérant déclare que le bien vendu ne dispose pas d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres.

#### D/ SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE LIEE A LA PRESENCE D'UNE CANALISATION DE GAZ NATUREL DE FLUXYS

Le notaire instrumentant attire l'attention des adjudicataires sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

#### E/ DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le notaire soussigné informe des obligations résultant de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 relatif à la coordination sur les chantiers de construction et de rénovation d'immeubles en vue d'assurer la sécurité des travailleurs du bâtiment, et notamment de l'obligation d'établir (lorsque les conditions légales sont réunies) et de conserver un dossier d'intervention ultérieure afin de pouvoir le remettre à tout futur propriétaire ou ayant droit de l'immeuble en cas de transmission du bien.

Le requérant déclare que n'ont pas été effectués dans le bien vendu des travaux rentrant dans le champ d'application de cette législation.

#### F/ INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation

électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbaux du 17 août 2022 dressés par CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement. Ledit procès-verbal précités qu'aux termes d'un délai de 12 mois à compter du 17 août 2022, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

Par courriel du 20 septembre 2024, le SPF Economie a confirmé que le délai ci-dessus était prolongé jusqu'au 23 septembre 2025, aux conditions qui y sont reprises. Copie de ce document sera accessible sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Le procès-verbal de visite de contrôle sera également consultable en ligne sur le site [www.Biddit.be](http://www.Biddit.be) et remis à l'adjudicataire définitif à la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le coût de l'établissement dudit procès-verbal est à charge du requérant.

Toute mise en conformité des installations électriques sera à charge de l'adjudicataire.

Les amateurs sont informés des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions du règlement général sur les installations électriques ainsi que du fait que les frais de contrôle effectués par l'organisme de contrôle que l'adjudicataire aura désigné seront à sa charge.

#### G/ CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'adjudicataire est informé par le notaire instrumentant des exigences imposées en vue de promouvoir la performance énergétique des bâtiments.

Les certificats de performance énergétique, établis sous format électronique par CERTINERGIE en date du 18 août 2022,

- portant le numéro 20220818013651, et conférant un coefficient consommation spécifique d'énergie de 379 kWh/m<sup>2</sup>.an (classe E),

- portant le numéro 20220818014323, et conférant un coefficient consommation spécifique d'énergie de 315 kWh/m<sup>2</sup>.an (classe D),

seront accessibles sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be) et seront remis sur demande aux amateurs.

Le coût desdits certificats est à charge du requérant.

Il est précisé, pour autant que nécessaire, que le bien est vendu dans l'état dans lequel il se trouve, sans que ses performances énergétiques puissent remettre en question les conditions de la vente.

#### H/ INONDATION-ZONE A RISQUES

Le requérant déclare que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone inondable, selon la cartographie de la Région Wallonne ([www.geoportail.wallonie.be](http://www.geoportail.wallonie.be)).

#### I/ CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE

Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs quant aux dispositions relatives à :

- l'obligation pour les propriétaires de placer un ou plusieurs détecteurs d'incendie dans leur logement privé et/ou dans les logements offerts à la location ;

- l'obligation d'obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins un permis de location pour certaines catégories de logement et sur les sanctions applicables en cas

huitième feuillet



*[Handwritten signature]*

de manquement aux dispositions qui précèdent (et notamment sur la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès ou l'occupation des logements concernés).

## **20. 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.

## **21. ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE**

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

## **22. IMPOTS**

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

Le vendeur déclare qu'il ne bénéficie pas d'une réduction du précompte immobilier pour « maison modeste » et/ou enfants à charge.

## **23. 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.

La réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

# **B. CONDITIONS GENERALES**

## **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 biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

neuvième feuillet



Handwritten signature and initials, including a large star-like scribble and the initials 'AN'.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

#### **Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

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

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

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

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

#### **Systeme d'enchères**

##### Article 10.

##### Général

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

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

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères

automatiques, le système 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.

dixième feuillet

#### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### **La clôture des enchères**

##### Article 13

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

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

adjudgé. 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 procès-verbal 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 :

- o 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 adjudgé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o 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 adjudgé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### **Mise à prix et prime**

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

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

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

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

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

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

### **Subrogation légale**

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

### **Déguerpissement**

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

onzième feuillet



*[Handwritten signature]*

accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

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

#### **Déclaration de command**

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

#### **Caution**

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

#### **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 du Code civil).

#### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

douzième feuillet



Handwritten signature and initials.

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

treizième feuillet



Handwritten signature and initials, possibly 'P' and 'AK', written in black ink.

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

### **Intérêts de retard**

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

### **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. 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 au vendeur ou à ses créanciers.

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

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

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

quatorzième feuillet



*[Handwritten signature and scribbles]*

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser le conservateur des hypothèques de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;

- ~~passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.~~

### **Avertissement**

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

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

## **C. LES DEFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

- l'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://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](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

quinzième feuillet

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

#### D. PROCURATION

Les comparants, ci-avant nommés, ci-après désignée(s) par les termes "le mandant", constituent pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

Ci-après désignés par les termes « le mandataire »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, substituer, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, les mandants sont informés de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, ils sont solidairement tenus des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au

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

## DIVERS

### DECLARATION DE CAPACITE

Chaque comparant nous déclare jouir de sa pleine capacité civile, à l'exception de , et notamment :

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur de biens ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'il n'est pas placé sous statut de protection judiciaire ou extrajudiciaire ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite ;
- qu'il n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ou en réorganisation judiciaire ;
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

ELECTION DE DOMICILE : 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 au Parquet du Procureur du Roi de Bruxelles.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL : Le notaire soussigné atteste et certifie les noms, prénoms, lieux et dates de naissance et domiciles des requérants sur base de leur carte d'identité ou de leur passeport et d'un extrait du registre national des personnes physiques

DROIT D'ECRITURE : Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

## DONT PROCES VERBAL

Fait et dressé à Liège, Boulevard de la Sauvenière, 140/003.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, les requérants, le cas échéant dûment représentés, ont signé avec nous, Notaire.



seizième et dernier  
feuillet



**Mention d'enregistrement**

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Marie-Helene TOUSSAINT à Liège le 23-09-2024, répertoire 2024/239

Rôle(s): 32 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le vingt-six septembre deux mille vingt-quatre (26-09-2024)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 16262

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur