

N°.23174

Conditions de vente

2026

Le vingt-neuf juin deux mil vingt-six, **Charles-Henri FORET**, notaire de résidence à Liège (2ème canton), procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

On omet.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**Coordonnées de l'étude**

Charles-Henri FORET, notaire  
Boulevard Piercot 23  
4000 Liège

**Description du bien**

**VILLE DE LIEGE, vingt-cinquième division, ANGLEUR**

Dans un ensemble industriel dénommé « **Centre d'activités Hauzeur** » situé rue Hauzeur, numéro 10, érigé sur une parcelle de terrain cadastrée selon extrait de matrice cadastral récent section A numéro 0059W8P0000 pour une superficie de 8.101 mètres carrés :

**Les lots 6 et 7**, cadastrés selon extrait de matrice cadastral récent section A numéro 0059W8P0006 (HALL.SS/LOTS6+7) comprenant :

- a) **En propriété privative et exclusive** : un entrepôt avec zones de stockage, espace à destination de bureau, et d'un quai de déchargement pour une superficie mesurée totale de 1.611 mètres carrés, **avec son accès privatif constituant le lot numéro 6** lui-même composé d'un passage de 210 mètres carrés ainsi que tous les biens meubles incorporés à l'immeuble et considérés comme immeuble par destination, à l'exclusion de tout autre mobilier ;
- b) **En copropriété et indivision forcée** : les deux cent trente-deux/ millièmes (232/1.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette.  
Revenu cadastral non indexé : sept mil quatre cent nonante cinq euros (7.495€).

Tels que lesdits biens sont repris au plan de division en entités dressé par Monsieur Raphael METZLER, géomètre expert, ledit plan a été enregistré dans la banse de données des plans de délimitations sous le numéro de référence 62002-10276 et tels que lesdits biens sont plus amplement décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par Maître Michel DELREE, notaire à Liège, le 25 septembre 2018, transcrit à Liège 2 le 4 octobre suivant, 36T0410201809856.

**Le lot 6 étant repris sous teinte verte au plan de division dont question et le lot 7 est repris sous teinte mauve.**

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**

On omet.

**Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **trois cent mille euros (300.000€)**

**Enchère minimum**

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

**Condition suspensive de financement**

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

**Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 31 août à 10 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 8 septembre à 10 heures**, 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 10 septembre à 10 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.

**Visites**

Les visites seront assurées, dans la mesure du possible, par l'Etude du Notaire Charles-Henri FORET sur rendez-vous pris préalablement avec l'étude au 04/230.31.00.

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 de temps avant la clôture des enchères et qu'il n'y aura pas de visites organisées après la clôture des enchères.

**Transfert de propriété**

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

**Publicité**

La publicité préalable à la vente sera faite par annonces publiées sur la plateforme Biddit ainsi que sur notaire.be et immoweb.be.

Il sera fait pareille publicité pour la revente éventuelle sur folle enchère, le tout à raison d'une par semaine au moins.

### **Jouissance – Occupation**

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu soit par la prise de possession réelle soit par la perception des loyers, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels sous réserve d'une éventuelle demande en nullité de l'adjudication introduite par le propriétaire dans les quinze jours de la signification à lui faite de l'extrait de l'acte d'adjudication. En effet, dans cette hypothèse et eu égard au caractère suspensif de la demande en nullité et de l'appel éventuel, le transfert de jouissance est reporté au moment où la décision statuant sur la demande en nullité de l'adjudication est passée en force de chose jugée.

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.

Suivant les informations transmises au Notaire soussigné, le bien vendu **serait partiellement occupé par le propriétaire et par des tiers**. Le bien serait aménagé en partie en locaux de service pour des travailleurs.

**Aucun bail n'a été transmis au Notaire soussigné par le propriétaire, il ne peut donc être fourni aucune garantie concernant l'exactitude de ces informations.**

**Aucune garantie ne peut être fournie concernant l'aménagement réalisé par le propriétaire audit bien (logement de service).**

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation locative, de même que des éventuels effets mobiliers et encombrants restant dans le bien vendu, et sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire 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 devra faire son affaire personnelle du déguerpissement de l'occupant/ des occupants, sans intervention du requérant ni recours contre lui.**

A ce sujet, le notaire rappelle la portée des articles 1344 bis et suivants du Code judiciaire en matière d'expulsion aux termes desquels toute éventuelle expulsion devra néanmoins faire l'objet d'une décision préalable du Juge de Paix compétent moyennant les conditions prévues auxdits articles.

Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au créancier requérant. 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.

### **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'adjudicataire est informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'acquéreur déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

#### **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 bien est vendu sous les conditions spéciales figurant dans l'acte de base de l'immeuble.

Il ressort du titre de propriété du vendeur, les conditions spéciales suivantes, reproduites pour valoir ce que de droit :

*« Il est en outre précisé que dans l'acte par le notaire Olivier CASTERS, notaire à Saint-Nicolas, et Maître Michel DElgEE à Liège, le vingt -et -un août deux mil huit, il figure les conditions spéciales : « 1. L'acte reçu par les Notaires Hervé de Borman soussigné et Pierre Detienne, à Liège, le six juillet mil neuf cent septante et un, portant vente par la société anonyme SOLICO à la SPRL « Etablissements Pomel » contient les clauses suivantes :*

*« Le procès-verbal d'adjudication publique du vingt-deux décembre mil neuf cent septante (dressé par le notaire Pierre Detienne, à Liège, adjudication à la société SOLICO) contient les clauses spéciales relatives à :*

*A) Certaines mentions figurant dans un acte reçu par le notaire WAHA, à Herstal, le vingt-sept juillet mil neuf cent quatre-vingt-six et relatives à une emprise en sous-sol cédée à la Compagnie Intercommunale des Eaux de l'Agglomération Liégeoise et Extensions, société coopérative à Liège ;*

*B) aux limites existantes entre les biens alors adjugés et la parcelle appartenant à l'Etat Belge, longeant la route d'Ougrée à Angleur (société nationale des Chemins de Fers Belges) ;*

*C) que des lignes à haute tension de la société anonyme « U. C. E. Linalux-Hainaut et « INTERCOM » surplombent une partie des biens mis en adjudication. Les sociétés venderesse et acquéreuse reconnaissent expressément que le bien présentement vendu*

*n'est pas concerné par ces conditions spéciales, et en conséquence elles dispensent expressément les notaires d'en faire mention dans le présent acte.*

*2. L'acte reçu le dix-sept septembre mil neuf cent nonante-trois par les Notaires Hervé de Borman soussigné et Alain Delière, à Chênée, portant échange entre la Ville de Liège et la S.A. « Etablissement Pomel » contient la clause suivante « La Ville de Liège déclare l'existence d'un pylône électrique sur la parcelle qu'elle cède à la société Pomel, celui-ci devra être maintenu au profit de l'exploitant Ce pylone est propriété d'un tiers. La partie venderesse déclare que l'acte de base prévoit notamment la condition spéciale et les servitudes suivantes :*

*1/ « Une servitude est créée à charge du lot 6 étant le chemin d'accès privatif du lot 7, au profit des lots 1, 2, 3, 4 et 5, leur permettant l'accès pour les relevés et l'entretien des compteurs qui seront placés dans ce lot.*

*La partie venderesse imposera à l'acquéreur du lot 5 de trouver un accord avec la partie acquéreuse en ce qui concerne la nature et l'implantation de l'escalier ..... en vue d'éviter tout désagrément entre eux.*

*2/ « Le lot 5 est autorisé à placer, à son usage exclusif, un escalier extérieur le reliant directement à la cour commune ; ses frais d'établissement et d'entretien sont à sa charge exclusive.*

*3/ « Une servitude est créée à charge du lot 1 au profit des autres lots pour permettre l'accès du terrain commun se trouvant à l'arrière des lots 1 et 2, en vue de son entretien.*

*4/Une servitude est créée à charge du lot 4 au profit du lot 5 lui permettant l'accès au local chaufferie dont il a la jouissance exclusive ».*

Le propriétaire subrogé purement et simplement la partie acquéreur dans tous les droits et obligations résultants de ces conditions spéciales, pour autant qu'elles soient toujours.

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

#### **Actions en garantie**

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment 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 ne semble 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 telle attestation.

#### **Copropriété**

L'adjudicataire déclare avoir pris connaissance de l'acte de base avec règlement de copropriété, reçu par Maître Michel DELREE, notaire à Liège, le 25 septembre 2018,

transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de Liège 2 le 4 octobre suivant, 36T0410201809856, ainsi qu'une copie du règlement d'ordre intérieur.

Ces documents ainsi que les décisions prises par les dernières assemblées générales des copropriétaires sont opposables à l'acquéreur.

L'adjudicataire s'engage à respecter toutes les obligations et conditions des statuts de la Résidence, du règlement d'ordre intérieur, dont fait partie ledit immeuble.

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire en résultant.

Il tiendra compte également de toutes les décisions des assemblées générales des copropriétaires subséquentes. Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des statuts de la Résidence et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent et qu'ils s'engagent à le respecter en tous points, de même que les décisions régulièrement prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

#### **Syndic**

Le Notaire ne dispose pas des coordonnées de l'éventuel syndic désigné.

D'après les renseignements pris par le notaire, aucun syndic n'aurait été désigné. De sorte que le notaire n'a pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94 du Code civil. **De sorte qu'il ne peut remettre à l'adjudicataire les informations visées à l'article 3.94 du Code civil §1 et 2 et qu'il ne dispose pas des procès-verbaux d'assemblées générales des copropriétaires.**

L'adjudicataire déclare qu'il en fera son affaire personnelle à compter de l'adjudication.

Pour autant que de besoin, eu égard aux règles de la copropriété forcée d'immeubles, le notaire rappelle ce qui suit :

#### ***Charges communes et provisionnement des fonds***

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

##### **1. Charges communes ordinaires :**

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

##### **2. Charges extraordinaires et appels de fonds :** L'acquéreur supportera le montant

:

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

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

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

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

Les autres charges seront supportées par le propriétaire.

### 3. Fonds de réserve :

Le propriétaire et l'adjudicataire déclarent savoir que la quote-part du propriétaire dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

### ***Créances de la copropriété***

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au propriétaire.

### ***Frais***

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge du propriétaire.

### ***Privilège de l'association des copropriétaires***

Le notaire rappelle l'article 27, 7° de la loi hypothécaire lequel accorde un privilège sur le lot vendu à l'association des copropriétaires afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu. Il en résulte que le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic ou la copropriété.

### **Dispositions administratives**

#### **- Prescriptions urbanistiques**

L'attention des amateurs est attirée sur le fait que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au 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...)

Par courriel du 15 janvier 2026, le notaire instrumentant a interrogé la Ville de Liège une demande de renseignements urbanistiques sur base des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT.

Par courrier du 6 février 2026, la ville de Liège a répondu ce qui suit :

En réponse à votre demande d'informations notariales réceptionnée en date du 15 janvier 2026 relative au bien mentionné ci-dessus, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial.

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

<b>Parcelle concernée</b>	Division: LIEGE 25 DIV/ANGLEUR/ Section: A Numéro: A 59 W 8 INS: 62063 Surface calculée: 81.37 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR): <b>Rue Hauzeur 10 , 4031 Angleur</b>
<b>Plan de secteur</b>	<p><u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> <b>LIEGE</b></p> <p>2 Zone(s) d'affectation: Habitat (13% soit 10.64 ares) Activité économique mixte (87% soit 70.73 ares)</p> <p><u>Surcharges du plan de secteur</u></p> <p><b>Périmètre de réservation</b></p> <p><u>Prescriptions supplémentaires</u></p>
	<p>Prescription supplémentaire : Non</p> <p><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</p>
<b>Guides Régionaux d'Urbanisme</b>	<p>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non</p> <p>Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non</p> <p>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 25/01/2001 Liendoc: <a href="#">lci</a></p> <p>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: <a href="#">lci</a></p> <p>Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non</p>
<b>Guides Communaux d'Urbanisme</b>	<p>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: <a href="#">lci</a></p>

sixième feuillet

<b>Schéma de Développement Communal</b>	Parcelle située en SDC : Non
<b>Anciennement Schéma de Structure Communal</b>	Parcelle située en SSC - Anciennement Schémas de Structure communaux: Non
<b>Permis d'Urbanisation</b>	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non
<b>Rénovation urbaine</b>	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
<b>Préemption en Amercœur:</b>	La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercœur : 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>Zones d'assainissement</b>	2 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC) Collectif (RAC)
<b>Aléa d'inondation</b> Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (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 20 mètres 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>Servitudes</b> La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître. (Source: SPF - Cadmap)	<b>Ces données n'étant plus mises à jour par le cadastre ne sont plus interrogées.</b>
<b>Wateringue</b>	Parcelle contenant une wateringue: Non
<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: <b>Oui</b> <b>Zone vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieur à E-6 et sur une distance de 200m autour du site SEVESO</b> Zones vulnérables SEVESO: <b>Oui</b> <b>Zone vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieure à E-5 et sur une distance de 100 mètres autour du site SEVESO</b>

<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 du Décret) : 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 a une <b>présence potentielle</b> 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 zones 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 régional du patrimoine:</b>	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
<b>Carte archéologique</b>	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non
<b>Chemin de Grande Communication (Liège)</b>	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non
<b>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale</b>	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
<b>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)</b>	Modifications 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
<b>Données AIDE:</b>	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 Ville de Liège :*

Permis d'urbanisme après le 01/01/1977	N°92146 octroyé le 27/1/2023 pour diviser un entrepôt entre quatre entités : bureaux de la société, entrepôt et boxes à louer, recréer une conciergerie, créer une zone de bureaux à louer
Permis unique ou intégré	Non
Déclaration urbanistique préalable (DUP)	Non
CU2 de moins de deux ans	Non
Certificat de patrimoine valable	Non
Procès-verbal	Non

***Le notaire remettra copie du permis de 2023 à l'adjudicataire dès réception de celui-ci par l'administration communale.***

***Informations complémentaires***

-S'agissant de la situation existante, aucune déclaration ne peut être faite relativement aux éventuelles infractions aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, ni quant au fait que les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travaux irréguliers, le propriétaire n'étant pas présent.

L'adjudicataire fera dès lors son affaire personnelle de la situation urbanistique du bien.

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

**Informations générales**

Sur base de la recherche effectuée par le notaire instrumentant sur le Géoportail de Wallonie :

- 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 majeurs, tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

-le bien est reris en zone vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieur à E-6 et sur une distance de 200m autour du site de SEVESO, est repris en zone vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieure à E-5 et sur une distance de 100m du site SEVEO,

- 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.

**Données factuelles et techniques**

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

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,

-que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas d'en demander et d'obtenir le permis d'urbanisme,

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- que les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du CoDTbis) ;

- 10 ans après leur achèvement, les actes et travaux réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité pour autant que les conditions cumulatives visées à l'article D.VII.1/1 §1er du CoDT soient réunies (infractions mineures/non fondamentales)

- 20 ans après leur achèvement, les actes et travaux, autres que ceux visés au paragraphe 1er, réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité en vertu de l'article D.VII.1/1 §2 du CoDT (infractions ordinaires/fondamentales). Cette présomption irréfragable de conformité ne s'applique toutefois pas si les actes et travaux entrent dans une des 6 catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice en vertu de l'article D.VII.1/1 §3 du CoDT (infractions majeures).

#### **- Environnement – gestion des sols pollués**

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols », entré en vigueur le 1er janvier 2019.

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols (un par parcelle), daté du **24 mars 2026**, énonce 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. »*

##### **Information circonstanciée**

Le requérant a déclaré, sans que des investigations préalables ne soient exigées de lui, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait.

Aucun engagement, de quelque nature que ce soit, n'est pris à propos de l'état du sol.

L'adjudicataire reconnaît que le prix d'adjudication a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté. 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. L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

#### **Contrôle des citernes à hydrocarbure**

En ce qui concerne l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, le propriétaire n'étant pas présent, aucune déclaration ne peut être faite concernant la présence ou non d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

#### **Gestion ressources sous-sol**

Sur base notamment de la consultation du Géoportail (Zones de consultation de la DRIGM) disponible sur le site BIDDIT, le bien est concerné par une zone d'anciennes galeries minières en sous-sol.

A ce jour, le service compétent n'est plus en mesure de délivrer les fiches d'informations sous-sol. L'adjudicataire déclare se contenter de la consultation du Géoportail de Wallonie.

#### **INONDATION-ZONE A RISQUES**

Le bien objet des présentes n'est pas situé en zone inondable par débordement de cours d'eau, selon la cartographie de la Région Wallonne.

#### **PERMIS D'ENVIRONNEMENT - CITERNE**

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.

- 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.

#### **CERTIBEAU**

Le notaire a déclaré, suivant les informations en sa possession :

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

- qu'aucun CertIBEau n'a été demandé

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

#### **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. Il informe également les amateurs qu'aucun dossier travaux ne lui a été remis par le propriétaire, de sorte qu'il incombera à l'adjudicataire d'effectuer toutes les démarches nécessaires à ce sujet.

#### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Le bien objet des présentes n'est pas une unité d'habitation au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) et que partant, il n'existe aucune obligation de procéder à un contrôle de l'installation électrique de cette partie.

#### **CERTIFICAT PEB**

Pas d'application.

#### **CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE**

Le notaire soussigné attire l'attention des parties 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 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).

#### **Situation hypothécaire**

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation

du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

#### **Registre des gages**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

#### **Transfert des risques – Assurances**

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

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

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

L'adjudicataire 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 où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

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

#### **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.

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.

### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### **La clôture des enchères**

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

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

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

#### **Refus de signer le PV d'adjudication**

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

- 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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 dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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 dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

#### **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 pour cent (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.

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, alinéa 2 du Code civil).

**Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### **Frais**

Article 25. «VPFraisBiddit»

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. 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 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

#### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

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

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la

Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

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

#### **Avertissement**

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

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

#### **C. LES DÉFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](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.
- 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.

**Certificat d'identité et d'état civil**

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

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

Droit de cinquante euros (50,00€), payé sur déclaration par «IntituleDroitDEcriture».

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude à Liège, à la date précitée, et signé par Nous, Notaire.