

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES  
ONLINE SUR BIDDIT.BE**

L'an deux-mille-vingt-trois.

Le trente septembre.

Nous, Maître **Marc KASCHTEN**, Notaire à la résidence de Liège (3<sup>ème</sup> canton) exerçant sa fonction au sein de la société « Marc KASCHTEN & Jonathan KABORÉ, notaires associés », procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

**A la requête de :**

*On omet*

**PROPRIETAIRE DES BIENS VENDUS**

*On omet*

Ci-après dénommés ensemble : « Le(s) vendeur(s) ».

**EXPOSE PREALABLE**

*On omet*

Ceci exposé, nous avons dressé les présentes conditions de la vente des biens ci-après décrits.

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 ;

**COORDONNÉES DE L'ÉTUDE NOTARIALE**

**Marc Kaschten & Jonathan Kaboré, Notaires associés**

4000 Liège, rue de Campine 42

04/226.09.10 – [jonathan.kabore@belnot.be](mailto:jonathan.kabore@belnot.be)

[www.kaschten-kabore.be](http://www.kaschten-kabore.be)

**DESCRIPTION DU BIEN**

**Ville de VERVIERS, première division**

Dans un complexe immobilier dénommé "Résidence Le Charlemagne", sis Place du Martyr, 48, cadastré section A numéro A234CP0000, pour une contenance totale de deux cent quarante et un mètres carrés (241 m<sup>2</sup>):

**1.** Un **restaurant** dénommé R1, situé au rez-de-chaussée et en sous-sol, repris au cadastre sous CO/REZ et numéro 0234CP0011, ayant un revenu cadastral avant indexation de deux mille sept cent soixante et un euros (2.761,00€) et comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive :

Le restaurant proprement dit d'une superficie de deux cent trente-trois virgule soixante mètres carrés (233,60 m<sup>2</sup>), contenant un hall d'entrée, une salle de restaurant-brasserie, une cuisine avec WC, un local sanitaires, une véranda, ainsi qu'une cave sise au sous-sol (à front de la Place du Martyr) d'une superficie de quatre-vingt-deux virgule douze mètres carrés (82,12 m<sup>2</sup>).

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent quatre-vingt-huit millièmes (288/1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

**2.** Un **appartement** dénommé 1A, situé au premier étage à front de de la Place du Martyr du côté gauche du point de vue d'une personne se trouvant face à l'entrée du bâtiment, repris au cadastre sous A1/1A et numéro 234CP0001, d'une superficie de quatre-vingt-un virgule nonante-quatre mètres carrés (81,94 m<sup>2</sup>), ayant un revenu cadastral avant indexation de cinq cent dix euros (510,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un living avec coin cuisine, une chambre à coucher, un WC et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-cinq millièmes (75/1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

**3.** Un **appartement** dénommé 1B, situé au premier étage à front de la Place du Martyr du côté droit du point de vue d'une personne se trouvant face à l'entrée du bâtiment, repris au cadastre sous A1/1B et numéro 234CP0002, d'une superficie de cinquante-sept virgule soixante-six mètres carrés (57,66 m<sup>2</sup>), ayant un revenu cadastral avant indexation de cinq cent dix euros (510,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, un WC et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-trois millièmes (53/1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

**4.** Un **appartement** dénommé 1C, situé au premier étage, à front de la rue du Gymnase, repris au cadastre sous A1/1C et numéro 234CP0003, d'une superficie de quatre-vingt-un virgule septante-deux mètres carrés (81,72 m<sup>2</sup>), ayant un revenu cadastral avant indexation de six cent seize euros (616,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement contenant un hall d'entrée, un WC, un living, une salle à manger avec coin cuisine, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-cinq millièmes (75/1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

**5.** Un **appartement** dénommé 2A, situé au deuxième étage à front de la Place du Martyr du côté gauche du point de vue d'une personne se trouvant face à l'entrée du bâtiment, repris au cadastre sous A2/2A et numéro 234CP0004, d'une superficie de quatre-vingt-un virgule nonante-quatre mètres carrés (81,94 m<sup>2</sup>), ayant un

revenu cadastral avant indexation de cinq cent soixante-trois euros (563,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un living avec coin cuisine, une chambre à coucher, un WC et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-cinq millièmes (75/1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

**6.** Un **appartement** dénommé 2B, situé au deuxième étage à front de la Place du Martyr du côté droit du point de vue d'une personne se trouvant face à l'entrée du bâtiment, repris au cadastre sous A2/2B et numéro 234CP0005, d'une superficie de cinquante-sept virgule soixante-six mètres carrés (57,66 m<sup>2</sup>), ayant un revenu cadastral avant indexation de cinq cent dix euros (510,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, un WC et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-trois millièmes (53/1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

**7.** Un **appartement** dénommé 2C, situé au deuxième étage situé à front de la rue du Gymnase, repris au cadastre sous A2/2C et numéro 234CP0006, d'une superficie de quatre-vingt-un virgule septante-deux mètres carrés (81,72 m<sup>2</sup>), ayant un revenu cadastral avant indexation de six cent seize euros (616,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un WC, un living, une salle à manger avec coin cuisine, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-cinq millièmes (75/1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

**8.** Un **appartement** dénommé 3A, situé au troisième étage à front de la Place du Martyr du côté gauche du point de vue d'une personne se trouvant face à l'entrée du bâtiment, repris au cadastre sous A3/3A et numéro 234CP0007, d'une superficie de quatre-vingt-un virgule nonante-quatre mètres carrés (81,94 m<sup>2</sup>), ayant un revenu cadastral avant indexation de cinq cent soixante-trois euros (563,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un living avec coin cuisine, une chambre à coucher, un WC et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-cinq millièmes (75/1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

**9.** Un **appartement** dénommé 3B, situé au troisième étage situé à front de la Place du Martyr du côté droit du point de vue d'une personne se trouvant face à l'entrée du bâtiment, repris au cadastre sous A3/3B et numéro 234CP0008, d'une

superficie de cinquante-sept virgule soixante-six mètres carrés (57,66 m<sup>2</sup>), ayant un revenu cadastral avant indexation de cinq cent dix euros (510,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, un WC et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-trois millièmes (53/1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

**10.** Un **appartement** dénommé 3C, situé au troisième étage situé à front de la rue Gymnase, repris au cadastre sous A3/3C et numéro 234CP0009, d'une superficie de septante-deux virgule soixante-huit mètres carrés (72,68 m<sup>2</sup>), ayant un revenu cadastral avant indexation de cinq cent quatre-vingt euros (580,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un WC, un living, une salle à manger avec coin cuisine, deux chambres à coucher, et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-six millièmes (66/1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

**11.** Un **appartement** dénommé 4, situé au quatrième étage, situé à front de la Place du Martyr, repris au cadastre sous A4 et numéro 234CP0010, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- L'appartement proprement dit d'une superficie de cent-vingt-trois virgule zéro cinq mètres carrés (123,05 m<sup>2</sup>), contenant un hall d'entrée, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, un WC, une salle de bains,

- une terrasse à front de la rue Gymnase, d'une superficie de vingt-deux virgule quarante-cinq mètres carrés (22,45 m<sup>2</sup>).

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent-douze millièmes (112/1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

**N.B. : concernant ce bien, le propriétaire l'a utilisé dans le passé comme dépendance du restaurant. L'acte de base prévoit cependant que le bien ne peut être utilisé d'une autre manière que comme habitation résidentielle.**

### **12. Ville de VERVIERS, première division**

Le complexe immobilier dénommé "Résidence Le Charlemagne", sis Place du Martyr, 48, cadastré section A numéro A234CP0000, pour une contenance totale de deux cent quarante et un mètres carrés (241 m<sup>2</sup>), étant le building dans son intégralité, comprenant toutes les parties privatives ci-avant décrites sous les numéros 1 à 11, ainsi que l'ensemble des parties communes, représentant mille millièmes (1.000/1.000<sup>ème</sup>) de l'immeuble, comme décrit ci-avant sous les numéros 1 à 11.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits dans l'acte de base de la résidence reçu par Maître Lucien ROBERTS, alors notaire à Verviers, le 17 novembre 2006, transcrit le 8 décembre suivant au bureau des Hypothèques de Verviers dépôt numéro 10781.

Cet ensemble immobilier est la réunion de trois maisons de commerce et d'habitations décrites dans l'acte de base précité de la manière suivante :

« 1. VILLE DE VERVIERS, anciennement Ville de Verviers première division, article 10522 de la matrice cadastrale :

a) Une maison de commerce sise Place du Martyr 48, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 234/B, pour une contenance de cent trente-six mètres carrés (136 m<sup>2</sup>) ; revenu cadastral : quatre mille quarante-trois euros (4.043,00 EUR).

b) Une maison d'habitation à usage de restaurant sise rue du Gymnase 49/51, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 231 M, pour une contenance de soixante-cinq mètres carrés (65 m<sup>2</sup>) ; revenu cadastral : sept cent vingt-six euros (726 EUR)

2. VILLE DE VERVIERS, anciennement Ville de Verviers, première division, article 16525 de la matrice cadastrale :

Une maison de commerce avec cour sise rue du Gymnase 47, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 232 B 2, pour une superficie de quarante mètres carrés (40 m<sup>2</sup>) ; revenu cadastral : trois cent quatre-vingt-quatre euros (384 EUR). »

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.

#### ETABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

*On omet*

#### SITUATION HYPOTHÉCAIRE

*On omet*

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

#### **Mise à prix**

Les mises à prix sont fixées comme suit :

1. Rez-de-chaussée commercial repris sous sub **1.** : **septante mille euros (70.000,00 €)**
2. Appartement repris sous sub **2.** : **quarante mille euros (40.000,00 €)**
3. Appartement repris sous sub **3.** : **cinquante mille euros (50.000,00 €)**
4. Appartement repris sous sub **4.** : **cinquante mille euros (50.000,00 €)**
5. Appartement repris sous sub **5.** : **quarante mille euros (40.000,00 €)**
6. Appartement repris sous sub **6.** : **cinquante mille euros (50.000,00 €)**

7. Appartement repris sous sub **7**: cinquante mille euros (50.000,00 €)
8. Appartement repris sous sub **8**: quarante mille euros (40.000,00 €)
9. Appartement repris sous sub **9**: cinquante mille euros (50.000,00 €)
10. Appartement repris sous sub **10**: cinquante mille euros (50.000,00 €)
11. Appartement repris sous sub **11**: quarante mille euros (40.000,00 €)
12. L'immeuble entier repris sous sub **12**: cinq cent trente mille euros (530.000,00 €)

### **Enchère minimum**

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

### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 27 novembre 2023** à

1. Rez-de-chaussée commercial repris sous sub 1. : 9 heures.
2. Appartement repris sous sub 2.: 11 heures.
3. Appartement repris sous sub 3.: 12 heures.
4. Appartement repris sous sub 4.: 13 heures.
5. Appartement repris sous sub 5.: 14 heures.
6. Appartement repris sous sub 6.: 15 heures.

et le **mardi 28 novembre septembre 2023** à

7. Appartement repris sous sub 7.: 10 heures.
8. Appartement repris sous sub 8.: 11 heures.
9. Appartement repris sous sub 9.: 13 heures.
10. Appartement repris sous sub 10.: 14 heures.
11. Appartement repris sous sub 11.: 15 heures.

et le **mercredi 29 novembre 2023** à 11 heures pour l'immeuble en entier, repris sous sub 12.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 5 décembre septembre 2023** à

1. Rez-de-chaussée commercial repris sous sub 1. : 9 heures.
2. Appartement repris sous sub 2.: 11 heures.
3. Appartement repris sous sub 3.: 12 heures.
4. Appartement repris sous sub 4.: 13 heures.
5. Appartement repris sous sub 5.: 14 heures.
6. Appartement repris sous sub 6.: 15 heures.

et le **mercredi 6 décembre 2023** à

7. Appartement repris sous sub 7.: 10 heures.
8. Appartement repris sous sub 8.: 11 heures.
9. Appartement repris sous sub 9.: 13 heures.
10. Appartement repris sous sub 10.: 14 heures.
11. Appartement repris sous sub 11.: 15 heures.

Et le **jeudi 7 décembre 2023** à 11 heures pour l'immeuble en entier, repris sous sub 12.

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.

**Puisque plusieurs biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une masse.**

**Le notaire adjugera par conséquent les différents biens en lots ou en masse, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat.**

**Les enchères pour le lot 12, étant l'immeuble en entier comprenant tous les biens ci-avant décrits sous les numéros 1 à 11, doivent dépasser d'au moins vingt-mille euros (20.000,00 €) la somme des enchères des biens ci-avant décrits sous les numéros 1 à 11, pour que le Notaire procède à l'adjudication de la masse, et non à l'adjudication des lots pris séparément.**

#### **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 soussigné (4000 Liège, rue de Campine 42) le **mardi 12 décembre 2023** à

1. L'immeuble entier, repris sous sub 12. : 9 heures.
2. Rez-de-chaussée commercial repris sous sub 1. : 10 heures.
3. Appartement repris sous sub 2.: 11 heures.
4. Appartement repris sous sub 3.: 14 heures.
5. Appartement repris sous sub 4.: 15 heures.
6. Appartement repris sous sub 5.: 16 heures.
7. Appartement repris sous sub 6.: 17 heures.

Et le **mercredi 13 décembre 2023** à

8. Appartement repris sous sub 7.: 9 heures.
9. Appartement repris sous sub 8.: 10 heures.
10. Appartement repris sous sub 9.: 11 heures.
11. Appartement repris sous sub 10.: 12 heures.
12. Appartement repris sous sub 11.: 14 heures.

Les dates reprises ci-avant concernant les adjudications des biens sub 1 à 11 sont données sous la condition suspensive que le bien ne soit pas adjugé en une masse, reprenant l'immeuble en entier, comme cela est précisé ci-avant.

#### **Visites**

Les visites de l'immeuble prédécrit auront lieu sur rendez-vous pris avec l'Etude du notaire soussigné et en présence d'un collaborateur dudit notaire ou d'un présumé.

Les amateurs acceptent que les visites du biens se feront à leurs risques et périls, et renoncent à toute action trouvant sa cause directe ou indirecte dans

l'organisation des visites contre le Notaire soussigné et/ou ses préposés, notamment en raison de dommages causés à leur personne du fait du bâtiment.

### **Publicité**

Comme publicité, il a été prévu :

- l'encodage d'une annonce avec photos sur les sites internet suivants : « [www.notaire.be/immo](http://www.notaire.be/immo), [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), [www.immovlan.be](http://www.immovlan.be) ainsi que sur le site web de l'étude ( [www.kaschten-kabore.be](http://www.kaschten-kabore.be)) ;
- Etablissement de plans 2D
- Réalisation d'une visite virtuelle du bien

### **Séance d'information**

Une séance d'information sera organisée en l'étude du Notaire soussigné, le mardi 14 novembre 2023 à 10 heures.

Lors de ladite séance, un commentaire des présentes conditions de vente sera effectué.

Les participants auront la faculté d'interroger le Notaire instrumentant sur tous les aspects pratiques, juridiques et administratifs de la présente vente.

Les candidats-acquéreurs seront tenus de s'inscrire préalablement à ladite séance. Si un trop grand nombre de personnes s'inscrivent à la séance d'information, une seconde séance pourra être prévue, le cas échéant le même jour, selon les modalités à déterminer par le Notaire soussigné, qui seront transmises aux candidats acquéreurs par mail.

### **Transfert de propriété**

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive, c'est-à-dire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

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

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès la signature du procès-verbal d'adjudication.

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.

### **Jouissance – Occupation**

Concernant les biens sub 1 à 10, le vendeur déclare que le bien est loué pour une affectation de résidence principale du preneur et de commerce du preneur.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers ou fermage, calculés au jour le jour, dès le paiement du prix, de la quote-part forfaitaire de frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

**Malgré les demandes multiples du Notaire, dont la première par recommandé et courrier ordinaire du 16 mai 2023, le propriétaire ne nous a pas**



**fait parvenir la copie des baux. Les informations complémentaires qui nous parviendront avant l'adjudication seront diffusées sur la plateforme d'enchère BIDDIT.**

Le vendeur nous a fait parvenir oralement les informations suivantes :

- Bien sub 1 : bail commercial à usage de restaurant signé le 26 décembre 2022 et ayant pris cours le 1<sup>er</sup> novembre 2022 pour finir le 30 octobre 2031, sans garantie locative versée. Montant du loyer : 2.850,00 €/mois
- Bien sub 2 : bail de résidence principale. Montant du loyer : 600,00 €/mois
- Bien sub 3 : bail de résidence principale. Montant du loyer : 670,00 €/mois
- Bien sub 4 : bail de résidence principale. Montant du loyer : environ 550,00 €/mois
- Bien sub 5 : bail de résidence principale. Montant du loyer : 600,00 €/mois
- Bien sub 6 : bail de résidence principale. Montant du loyer : 620,00 €/mois
- Bien sub 7 : bail de résidence principale. Montant du loyer : 550,00 €/mois
- Bien sub 8 : bail de résidence principale. Montant du loyer : environ 600,00 €/mois
- Bien sub 9 : bail de résidence principale. Montant du loyer : environ 620,00 €/mois
- Bien sub 10 : bail de résidence principale. Montant du loyer : 550,00 €/mois

L'adjudicataire s'engage au respect du bail et vient aux droits et obligations du vendeur, comme celui-ci y était tenu, sans intervention de celui-ci ni recours contre lui. Il répondra directement à l'égard du preneur de tout ce qui concerne la situation locative, et ce sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en sa qualité d'adjudicataire en vertu de la loi ou de la convention de bail, droits auxquels le présent contrat ne porte pas atteinte.

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

Concernant le bien sub 11, il est actuellement libre d'occupation. L'adjudicataire en aura la jouissance par la libre disposition.

#### **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.

### **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.

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

### **Conditions spéciales**

Le titre de vente du vendeur ne contient aucune condition spéciale.

### **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.

### **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.

### **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 de la signature de l'acte d'adjudication. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

### **COPROPRIÉTÉ**

Les adjudicataires des biens repris sous sub. 1. à 11. sont informés que ces biens sont placés sous le régime de la copropriété forcée visée par les articles 3.84 et suivants du code civil en vertu d'un acte reçu par Maître Lucien ROBERTS, alors notaire à Verviers, le 17 novembre 2006, dont question ci-avant.

#### **1° Acte de base :**

La présente vente des biens repris sous sub. 1. à 11. est soumise à toutes les clauses et conditions de cet acte de base, du règlement de copropriété et d'ordre intérieur régissant l'ensemble immobilier dont fait partie le bien vendu, ainsi que leurs modifications éventuelles. L'adjudicataire est réputé en avoir parfaite connaissance de même que des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires. Il s'engage à les respecter et à en imposer le respect à ses ayants-cause à tout titre.

#### **2° Informations :**

Les propriétaires ont confirmé au Notaire soussigné, oralement, qu'il n'y avait pas syndic pour l'immeuble dont fait partie le bien vendu et qu'aucune assemblée générale ne s'était déjà tenue.

Le Notaire instrumentant informera l'adjudicataire de ce que, conformément à l'article 3.89 du Code civil, chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du Juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic. Les adjudicataires sont informés par le Notaire soussigné qu'en suite des adjudications définitives, une liste des propriétaires sera remise à chacun par mail, en les invitant à se réunir en assemblée générale pour désigner un syndic, et prendre toutes les dispositions relatives à l'immeuble.

En suite de ce qui précède et pour satisfaire à l'article 3.94, § 1 et 2 du Code civil, le propriétaire a déclaré au Notaire instrumentant :

- qu'il n'y a pas de fonds de réserve et de fonds de roulement ;

- qu'aucune grosse réparation n'a été décidée ;
- qu'aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours;
- que l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes.

### 3° Charges communes - Fonds de réserve - litiges

#### *Charges ordinaires*

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance au prorata de la période en cours.

#### *Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve*

L'adjudicataire sera en outre éclairé par le Notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, 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 pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le propriétaire préalablement au jour de l'adjudication définitive.

## STATUT URBANISTIQUE ET ADMINISTRATIF DU BIEN – CLAUSES URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 1. NOTIONS

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle,
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E. » ;
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ;
- ...

En plus de la recherche urbanistique effectuée conformément à la législation régionale applicable, le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et la nécessité de vérifier personnellement (ou de faire vérifier par un expert de son choix, tel qu'un géomètre, architecte ou entrepreneur) la conformité du bien vendu ou la conformité des travaux à réaliser, par rapport aux permis qui auraient été délivrés. Cette vérification peut se faire en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien. Ce service peut, à la demande de l'acquéreur, fournir une copie des permis délivrés relativement au bien.

Le Notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait qu'il ne peut en conséquence rester passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il doit rechercher en fonction du projet qu'il a pour l'immeuble.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en

matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, l'acquéreur étant réputé avoir pris toutes informations à ce sujet.

Le notaire soussigné ne peut être tenu responsable d'un quelconque problème actuel et/ou futur relatif à ces matières, ce que l'adjudicataire reconnaît et accepte inconditionnellement.

## **2. URBANISME**

### **a. Contrôle subsidiaire du Notaire**

Il est rappelé ce qui suit à propos de l'intervention du notaire :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- 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 (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

### **b. Information circonstanciée : mentions et déclarations imposées par le CoDT – Article D.IV.99**

Conformément à l'article D.IV.99 du CoDT, l'acquéreur est informé de ce qui suit, étant entendu que ces informations sont communiquées sur base du courrier délivré par l'urbanisme dont question ci-après et sur base des informations communiquées par le vendeur au Notaire instrumentant:

#### **b.1. Aménagement du territoire et urbanisme – Règles et permis**

- Les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen.

- Le bien est soumis, tout en, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.
- Le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur
- Le bien ne fait l'objet d'aucun permis de lotir, permis d'urbanisation, permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme qui date de moins de deux ans et, pour la région de langue française, ni d'un certificat de patrimoine valable à l'exception de ce qui est éventuellement repris dans la lettre de l'urbanisme reprise ci-dessous.

■ Le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement de classe I ou II, anciennement permis d'exploiter ou à déclaration environnement de classe III (Citerne mazout de plus de 3.000 litres ou citerne gaz de plus de 300 litres ou unité d'épuration individuelle.

#### **b.2. Mesures d'appropriation foncière**

- Le bien n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation ou situé dans le périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13

### b.3. Protection du patrimoine – Monuments et sites

Le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine tel que déterminé par le Code wallon du patrimoine (liste de sauvegarde, zone de protection, zone archéologique, mesure de protection en vertu de la législation du patrimoine de la communauté germanophone, etc).

### b.4. Zone à risque

#### - Risque naturel

Le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissement miniers, etc.

#### - Inondation

Le bien est repris en zone d'aléa dans la cartographie des aléas d'inondation, et est situé dans le périmètre reprenant les zones inondées lors des intempéries de juillet 2021 (Zone Vesdre)

Le Notaire soussigné attire l'attention du candidat adjudicataire sur le fait qu'il peut consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoportail.wallonie.be>. La partie acquéreur se déclare par conséquent avertie des conséquences notamment sur le plan de l'assurabilité du bien.

#### - Canalisations

Le Notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que qu'il peut demander copie et se référer à la lettre de la commune dont question ci-après le cas échéant pour tout renseignement complémentaire quant à la distribution éventuelle d'eau, gaz, électricité et téléphone ainsi quant à la présence éventuelle de canalisations de gaz naturel ou autres (fluides, électricité, ...) sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien. En vue d'obtenir toute information complémentaire à ce sujet, le notaire soussigné attire l'attention des parties sur l'intérêt et l'utilité de consulter le site internet : <https://www.klim-cicc.be>.

### b.5. Patrimoine naturel

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

### b.6. données factuelles et technique

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 ;
- Se situe en zone d'assainissement collectif au PASH
- A propos de l'existence d'établissement(s) classé(s), le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

#### b.7. Renseignements urbanistiques communiqués par la Ville de Verviers

Interrogée par le notaire soussigné, la Ville de Verviers a communiqué les renseignements urbanistiques repris littéralement ci-dessous :

*« Le bien en cause :*

*est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par Arrêté royal du 23/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;*

*n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (SOL), anciennement Plan Communal d'Aménagement (PCA) dûment approuvé;*

*n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation (ou anciennement « lotissement » car tous les permis de lotir sont devenus des permis d'urbanisation) dûment autorisé;*

*est situé en zones de centre-ville et quartiers centraux dans le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) entré en vigueur en date du 26 février 2011 ;*

*est situé à proximité de l'alignement A51 approuvé le 04/11/1873 par AR - (Rue du Gymnase)*

*est repris au volume 11 (page 175) du Patrimoine monumental de la Belgique en raison de son importance architecturale ;*

*est situé en zone d'initiatives privilégiées de type 2 et 3 « Centre » (Arrêté du Gouvernement wallon du 07/07/1994 - entré en vigueur le 01/07/1994);*

*est situé en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique approuvé par le Gouvernement wallon le 10/11/2005 (M.B. 02/12/2005), avec égouttage existant en voirie;*

*est suffisamment équipé au sens de l'article D.IV.55 1° du CoDT.*

*est situé dans une zone où il y a une existence avérée de sites archéologiques au niveau du zonage archéologique - article D.IV.97 - 6°/e du CoDT;*

*est situé dans le périmètre reprenant les zones inondées lors des intempéries de juillet 2021 (zone Vesdre) ;*

*est situé dans le périmètre de l'étude menée dans le cadre des programmes de (re)développement durable des quartiers*

*L'information quant à l'éventuelle présence d'une voirie anciennement dénommée «chemin vicinal» est à solliciter auprès du service technique Provincial (Rue Ernest Solvay 11, 4000 LIEGE).*

*Le bien en cause :*

*a fait l'objet de permis de bâtir ou d'urbanisme délivré(s) après le 1er janvier 1988:*

- 2006A0132 : Permis délivré le 12/03/2007 pour la transformation de trois immeubles en restaurant et appartements (10 logements).
- 2009A0089 : Permis délivré le 30/10/2009 pour la démolition et la reconstruction de la façade.
- 1995/04/064 : Permis délivré le 15/04/1996 pour la construction d'un hôtel restaurant. n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme N°1/N°2 datant de moins de deux ans. n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1988.

*Le bien est concerné en tout ou en partie par :*  
*le schéma de développement du territoire (anciennement schéma de développement de l'espace régional) ;*  
*le guide régional d'urbanisme ;*  
*le guide communal d'urbanisme (anciennement règlement communal sur les bâtisses, règlement communal sur la publicité visuelle, règlement communal d'urbanisme partiel, ensemble architectural de la Cité Mallar, règlement communal d'urbanisme partiel « Quartier de la Vieille Ville ») ;*  
*le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal).*

*D'autres données envisagées à l'article D.IV.97 du CoDT, non mentionnées dans la présente réponse, ont fait l'objet d'une vérification par nos services. Il convient de considérer que le bien n'est pas concerné par celles-ci.*

*Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Verviers dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe.*

*Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article R.IV.105-1° du code précité et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés dont vous trouverez la liste en annexe.*

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

*Le présent avis ne préjuge en rien des décisions de l'Administration communale à l'égard d'actes ou de travaux devant faire l'objet d'un permis d'urbanisme.*  
*».*

### **c. Actes et travaux constitutifs d'infraction**

#### **c.1. Observation préalable**

Il est préalablement rappelé que :

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



- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis requis.
- Qu'un permis d'urbanisme est également requis pour divers actes et travaux prévus par le C.o.D.T., notamment: division en plusieurs logements, modification de l'affectation, transformation, démolition, installation publicitaire, abattage de certains arbres, modification du relief du sol, défrichage, déboisement et caetera

### c.2. Constructions- plan cadastral

L'adjudicataire avoir pris connaissance du plan cadastral de l'immeuble vendu, lequel reprend en principe les constructions connues de l'administration patrimoniale et que dans cette mesure, toute discordance entre celui-ci et la situation réelle des lieux est susceptible d'être la conséquence d'une infraction urbanistique.

Il est néanmoins averti du caractère indicatif du plan et qu'en conséquence, la présence ou l'absence de construction sur ledit plan n'implique pas forcément la présence d'une infraction urbanistique, notamment en en raison de l'application éventuelle des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1erbis. CoDT ainsi que de la liste des actes et travaux exemptés de permis d'urbanisme en vertu CoDT et de sa partie réglementaire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de la situation.

A titre informatif, il est ici précisé 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");
- les actes et travaux exécutés entre le 21 avril 1962 et le 28 février 1998 (soit avant le 1er mars 1998) bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité (article D/VII, 1er bis, alinéa 1er du "CoDTbis"), sauf s'ils entrent dans l'une des 6 catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice (article D.VII.1er bis, alinéa 2 du "CoDTbis");
- les actes et travaux exécutés à partir du 1er mars 1998 bénéficient dans certains cas d'une dépenalisation après l'écoulement d'un délai de 10 ans ou de 20 ans prenant cours à dater de l'achèvement desdits actes et travaux.

### c.3. Division en plusieurs logements

L'attention des adjudicataires est attirée sur le fait, qu'outre ce qui est précisé ci-après, le Notaire instrumentant ne peut garantir la régularité des divisions des immeubles vendus.

La division d'un immeuble en plusieurs logements est soumise à permis d'urbanisme préalable sauf si cette division est antérieure au 20 août 1994.

Le Notaire instrumentant précise qu'il appartient aux autorités compétentes, et le cas échéant, au pouvoir judiciaire, d'apprécier la valeur de la preuve mise en avant par le propriétaire du bien pour justifier l'antériorité de la division au 20 août 1994

## **3. STATUT ADMINISTRATIF**

### **a. Etat du sol**

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 », publié au Moniteur belge le 22 mars 2018 (p. 28679), entré en vigueur le 1er janvier 2019.

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 17 juillet 2023, énonce ce qui suit :

«*SITUATION DANS LA BDES*

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

▪ *(pêche) 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*

▪ *(bleu lavande) 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 (vert) Service public de Wallonie environnement Avenue Prince de Liège 15B-5100 NAMUR (Jambes)*

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

*Néant*

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

*Néant*

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

*Néant ».*

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.

## **b. Déchets**

La présence de terres polluées dans le sol, quelle qu'en soit l'origine ou la date de la pollution, pourrait être constitutive de déchets et à ce titre, générer un coût imprévu pour le propriétaire. En tout état de cause, le détenteur de déchets, toxiques ou non, - 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, nettoyage,...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation, en passant par une obligation de dénonciation auprès des autorités, en l'occurrence l'Office wallon des déchets,

## **c. Code wallon du logement et normes pompiers**

L'adjudicataire reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

– sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ; l'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

– sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

– ainsi que 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.

Son attention est également attirée sur le fait suivant la localisation, l'affectation et la disposition du bien, il est susceptible d'être concerné par un ou plusieurs règlements de prévention contre les incendies, lesquels peuvent notamment prévoir l'obligation d'installer des portes résistantes au feu (RF), des plafonds RF, un exutoire de fumée etc.

L'acquéreur est invité à prendre contact avec les autorités compétentes aux fins de recueillir toutes les informations à ce sujet.

Le prix offert intégrera, le cas échéant, les éventuels travaux de mise en conformité de l'immeuble à ce(s) règlement(s).

#### **d. Certificats PEB**

##### **Bien repris ci-dessus sous sub 1.**

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des obligations résultant du décret PEB du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 1er mai 2015, qui s'imposent à tous les bâtiments résidentiels ou non, et :

- du fait qu'il découle de ces dispositions qu'un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'une convention de bail ou de vente portant sur un bâtiment non résidentiel existant

- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.

Toutefois, malgré son entrée en vigueur, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective s'agissant en l'espèce d'un bâtiment non résidentiel, dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateurs agréés pour ce faire.

Sous le bénéfice de cette précision, les parties confirment leur intention de signer le présent acte et renoncent, pour autant que de besoin, à postuler la nullité de la convention, considérant notamment cette situation de force majeure.

##### **Bien repris ci-dessus sous sub 2.**

Le certificat de performance énergétique numéro 20190124019115 a été établi par Monsieur Antoine CLOSSET certificateur CERTIF-P2-00900 le 24 janvier 2019 (classe B, 119 kWh/m<sup>2</sup>.an).

##### **Bien repris ci-dessus sous sub 3.**

Le certificat de performance énergétique numéro 20190124019814 a été établi par Monsieur Antoine CLOSSET certificateur CERTIF-P2-00900 le 24 janvier 2019 (classe B, 101 kWh/m<sup>2</sup>.an).

*Bien repris ci-dessus sous sub 4.*

Le certificat de performance énergétique numéro 20190124021737 a été établi par Monsieur Antoine CLOSSET certificateur CERTIF-P2-00900 le 24 janvier 2019 (classe B, 102 kWh/m<sup>2</sup>.an).

*Bien repris ci-dessus sous sub 5.*

Le certificat de performance énergétique numéro 20190124019358 a été établi par Monsieur Antoine CLOSSET certificateur CERTIF-P2-00900 le 24 janvier 2019 (classe B, 127 kWh/m<sup>2</sup>.an).

*Bien repris ci-dessus sous sub 6.*

Le certificat de performance énergétique numéro 20190124020126 a été établi par Monsieur Antoine CLOSSET certificateur CERTIF-P2-00900 le 24 janvier 2019 (classe B, 98 kWh/m<sup>2</sup>.an).

*Bien repris ci-dessus sous sub 7.*

Le certificat de performance énergétique numéro 20190124021908 a été établi par Monsieur Antoine CLOSSET certificateur CERTIF-P2-00900 le 24 janvier 2019 (classe B, 94 kWh/m<sup>2</sup>.an).

*Bien repris ci-dessus sous sub 8.*

Le certificat de performance énergétique numéro 20190124019449 a été établi par Monsieur Antoine CLOSSET certificateur CERTIF-P2-00900 le 24 janvier 2019 (classe B, 167 kWh/m<sup>2</sup>.an).

*Bien repris ci-dessus sous sub 9.*

Le certificat de performance énergétique numéro 20190124020361 a été établi par Monsieur Antoine CLOSSET certificateur CERTIF-P2-00900 le 24 janvier 2019 (classe B, 97 kWh/m<sup>2</sup>.an).

*Bien repris ci-dessus sous sub 10.*

Le certificat de performance énergétique numéro 20190124022474 a été établi par Monsieur Antoine CLOSSET certificateur CERTIF-P2-00900 le 24 janvier 2019 (classe D, 284 kWh/m<sup>2</sup>.an).

*Bien repris ci-dessus sous sub 11.*

Le certificat de performance énergétique numéro 20230714013786 a été établi par Monsieur Antoine CLOSSET certificateur CERTIF-P2-00900 le 14 juillet 2023 (classe G, 950 kWh/m<sup>2</sup>.an).

Le contenu desdits certificats figurera dans les publicités, sera communiqué aux amateurs lors des visites et lors de la séance d'adjudication. Le notaire remettra les exemplaires originaux des certificats aux adjudicataires.

#### **e. Contrôle de l'installation électrique**

Le bien repris ci-dessus sous sub 1. n'est pas une unité d'habitation.

L'adjudicataire est informé que les biens repris ci-dessus sous sub 2. à 11. sont des unités d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension

et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbaux du 1<sup>er</sup> avril 2019 dressé par ACA ASBL, il a été constaté que les installations ne satisfaisaient pas aux prescriptions du Livre. Au terme d'un délai de dix-huit mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

L'acquéreur sera tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conservera toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur sera informé par le notaire des sanctions prévues dans le Livre, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Livre, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acquéreur recevra un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

#### **f. 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.

Les parties sont informés que la réalisation d'un CertiBEau n'est pas obligatoire.

#### **g. Chantiers temporaires ou mobiles**

Interrogé par le notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative.

L'adjudicataire est informé par le notaire soussigné quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

#### **h. 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 vendeur déclare qu'il ne dispose pas de réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

#### **i. Dispositions relatives au Code wallon de l'agriculture**

Informé des dispositions relatives à l'Observatoire foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', le vendeur interpellé par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent que le bien présentement vendu n'est pas situé même en partie en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

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

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 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.

**La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention de crédit.**

### **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 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. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais soit payée à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

**Dans la présente vente, le Notaire soussigné, conformément à ce qui figure ci-avant, exige que la participation forfaitaire de l'adjudicataire dans les frais de la vente publique, dont question ci-après sous l'article 25, soit payée préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication, de telle manière que le Notaire soussigné soit crédité lors de la signature dudit procès-verbal. L'absence de versement dans le délai repris aux présentes, soit pour le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication tel que précisé ci-avant inclus, sera considéré comme un refus de signer ledit procès-verbal et les sanctions reprises aux présentes en cas de refus de signature dudit procès-verbal seront d'application.**

### **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 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 basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un pour cent (21,00%), 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 quarante pour cent (19,40%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), 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 zéro cinq pour cent (17,05%), 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 cinquante-cinq pour cent (16,55%), 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 vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 quarante pour cent (15,40%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) 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 trente pour cent (14,30%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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);

- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) 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 pour cent (13,80%) 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 pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 pour cent (13,50%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 pour cent (13,40%) 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 vingt-cinq pour cent (13,25%) 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).

Il est cependant expressément convenu que le pourcentage applicable, lorsque le prix d'adjudication est égal ou inférieur à trente mille euros (30.000,00 €), est égal à trente-cinq pour-cent (35%), avec un minimum de sept mille euros (€ 7.000,00).

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – 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.

L'adjudicataire doit payer ce montant endéans les cinq jours à compter du moment où l'adjudication devient définitive et ce de la même manière que ce qui est 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.

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitante à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

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

- 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 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](http://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. DISPOSITIONS FINALES

### **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**

Le droit s'élève à cent euros (100,00 EUR).

## DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Liège, en l'étude.

Et, après lecture intégrale, Nous, notaire, avons signé.