

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le vingt-quatre août.

Je soussignée, Maître **Caroline SCHREIBER**, notaire à la résidence de Villers-le-Bouillet, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la requête et en présence de :

(on omet)

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Maître Caroline SCHREIBER, notaire

Rue du Château d'Eau 13

4530 Villers-le-Bouillet

Description des biens

COMMUNE D'AMAY, quatrième division, AMPSIN

1. Une maison d'habitation à rénover entièrement, avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Mossoux 4, cadastrée section A numéro **0141GP0000**, d'une superficie de quatre-vingts (80) mètres carrés.

Le revenu cadastral non indexé du bien est de onze euros (11,00€).

2. Un terrain sis en lieu-dit « Bende », cadastré section A numéro **0141HP0000**, d'une superficie de trois cent dix (310) mètres carrés.

Le revenu cadastral non indexé du bien est de deux euros (2,00€).

3. Un terrain sis en lieu-dit « Bende », cadastré section A numéro **0142EP0000**, d'une superficie de cent (100) mètres carrés.

Le revenu cadastral du bien est de zéro euro (0,00€).

Ci-après dénommés « le bien ».

Le bien est repris comme suit au titre de propriété antérieur :

« Une maison d'habitation avec remise, jardin et pâture l'ensemble sis en lieu-dit « Bende » et rue Mossoux où la maison est cotée sous n° 4, cadastré sous section A, numéros 0141/G, 141/H, et 142/E, pour une contenance de quatre ares nonante centiares (04 a 90 ca) (...). »

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

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

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

Origine de propriété

(on omet)

Mise à prix

La mise à prix s'élève à vingt mille euros (20.000,00€).

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à cinq cents euros (500,00€). Cela signifie qu'une enchère de minimum cinq cents euros (500,00€) 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 2 novembre 2026 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 10 novembre 2026 à 11 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Publicité

La publicité sera effectuée sur les sites internet biddit, Immoweb et immo.notaire.be, tant pour la séance d'adjudication que pour la revente sur folle enchère, s'il y a lieu.

Une affiche sera apposée sur le bien.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, qui visiteront seuls, sous leur seule responsabilité.

Le vendeur et le notaire instrumentant déclinent toute responsabilité en cas de dommage corporel, matériel ou immatériel survenant à l'occasion ou en raison de ces visites, quelle qu'en soit la cause (notamment chute, effondrement, vétusté, présence de débris ou absence d'éclairage).

Les candidats-acquéreurs effectueront les visites à leurs risques et périls exclusifs et seront présumés s'être entourés de toutes les précautions nécessaires, compte tenu notamment de l'état du bien.

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

La présente vente aux enchères n'est pas faite sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire.

L'adjudicataire s'engage de manière ferme et définitive par l'enchère qu'il émet.

Retrait

Il est rappelé que, conformément aux conditions générales de vente, le vendeur a la faculté de retirer le bien de la vente.

Dans cette hypothèse, seront dus au notaire les frais et débours qu'il a exposés, ainsi qu'un honoraire pour la rédaction des conditions de vente et du procès-verbal de retrait.

Intérêts de retard

Le taux d'intérêt visé à l'article 27 des conditions générales de vente est fixé à dix pour cent (10%) l'an.

Imputation

Toute somme payée par l'adjudicataire s'imputera d'abord sur les frais et les éventuels intérêts de retard, et ensuite seulement sur le prix.

Suspension du paiement du prix

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

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien est libre d'occupation.

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

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

Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur de mauvaise foi.

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.

Servitudes - Mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes ses mitoyennetés et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété, à savoir l'acte reçu le 29 septembre 2015, contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes :

« CONDITIONS SPECIALES »

La partie venderesse déclare que l'acte prévauté du notaire Carrette du 17 octobre 1991 et le titre de propriété subséquent, mentionnent ce qui suit :

« Dans un acte reçu par le notaire Amédée DELHALLE, à Huy, le vingt-cinq mars mil neuf cent vingt et un, contenant donation-partage entre les Consorts G...-D..., relative à trois lots, dont le lot deux est actuellement l'immeuble numéro 5 rue Mossoux (NDLR actuellement aussi propriété de Madame D...) et le lot III, l'immeuble numéro 4 (NDLR le bien faisant l'objet des présentes), il est stipulé ce qui suit :

« Le premier lot a accès à la ruelle Mossoux par le couloir HI et un droit de passage en FG et à la rigole prenant naissance en B' par la cour du second.

Le deuxième lot a aussi accès à la ruelle Mossoux par le passage HI. Un droit de passage d'un mètre de largeur est établi au profit du troisième lot, du point L au point H et du point O aux points A'B'H pour avoir accès à la ruelle Mossoux par le couloir HI.

Il existe au point N, dans le deuxième lot, un rang de porc réservé pour l'usage du troisième lot.

L'acte du notaire Carrette du 17 octobre 1991 ajoute que les points dont il est question ci-avant sont repris sur le deuxième plan ci-joint ou figurent en rose le lot 3 actuellement maison rue Mossoux n° 4 et en jaune le lot 2, actuellement, maison rue Mossoux n° 5. » »

Monsieur D... reconnaît avoir reçu copie des dits plans.

Par ailleurs, l'acte du 17 octobre 1991, stipule aussi ce qui suit :

« Dans un acte reçu par le notaire Carrette à Huy, le quatre février mil neuf cent quatre vingt-deux transcrit au bureau des hypothèques de Huy le seize février suivant, volume 7267, n° 35 et contenant vente par Madame Madeleine R... épouse Valère M..., du bien

des présentes indivisément à Mademoiselle Esther B... et à Monsieur André B..., (cf ci-avant origine de propriété) il est stipulé ce qui suit :

« Il existe une servitude au profit du bien présentement vendu d'une largeur de nonante centimètres pour accéder à la rue Mossoux en traversant la cour située à l'arrière de la maison rue Mossoux appartenant déjà aux acquéreurs ».

Quant à l'acte du 25 juillet 2002, en plus de contenir tout ce qui précède, il mentionne que « la partie venderesse déclare que l'égout desservant la propriété voisine passe et se raccorde sur celui desservant le bien rue Mossoux n° 5 (NDLR : immeuble restant la propriété de Madame D...) et que cet état de chose existe depuis plus de trente ans à compter de la date dudit acte ».

Plus généralement et sans préjudice de ce qui est indiqué ci-avant, la division entre les bâtiments n°s 4 et 5 à la rue Mossoux a pour conséquence que le bien objet du présent acte et les biens voisins restant appartenir à Madame D... peuvent être concernés par des servitudes par destination du père de famille résultant de la situation de fait des lieux.

D'une manière générale, les canalisations et écoulements, même non apparents, qui existent actuellement au service ou à charge d'un des fonds, pourront subsister. Toute canalisation qui serait à usage commun sera entretenue à frais communs.

Il est en outre convenu que le pont surplombant le ruisseau de Bende à l'arrière des maisons n°s 4 et 5 sera à l'usage commun de celles-ci, de sorte que chacune d'entre elles, sans préjudice des conditions spéciales dont question ci-avant concernant la cour commune, disposera en outre d'un accès à un chemin par l'arrière de sa propriété.

L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existant entre les deux propriétés, même si elle n'est pas apparente, pourra subsister au titre de servitude par destination du père de famille par le seul fait de la division des propriétés.

Monsieur Y... D... fera son affaire personnelle des stipulations qui précèdent et sera subrogé dans tous les droits et obligations de la venderesse pouvant en résulter.

(...)

PROPRIETE – OCCUPATION – JOUISSANCE

(...)

Cependant la partie venderesse se réserve la jouissance personnelle et incessible de la remise à l'arrière de l'habitation, et ce concurremment avec la partie acquéreuse qui est son fils.

Compte tenu du lien de parenté existant entre elles, les parties déclarent qu'elles régleront directement entre elles, les modalités pratiques de la jouissance concurrente de cette remise et notamment sa durée, ses conditions de résiliation, et les travaux à y effectuer et la répartition de leur prise en charge, de même que la répartition entre elles des factures de consommation aux utilités dans l'hypothèse où l'électricité, le chauffage et l'eau viendraient à être installés dans ladite remise.

Néanmoins, elles conviennent dès à présent que Madame D... ne pourra se domicilier dans cette remise même après sa transformation éventuelle sans l'autorisation préalable et écrite de la partie acquéreuse. Chacune des parties ne pourra effectuer des travaux de quelque nature que ce soit (rénovation, transformation, amélioration etc...) dans ladite remise sans avoir préalablement défini avec l'autre partie la nature de ceux-ci, les modalités de leur réalisation et la prise en charge de leur coût. Seuls les simples travaux de nettoyage et de déblaiement pourront être réalisés par l'une des parties sans l'accord de l'autre à condition de ne rien lui réclamer à titre de défraiement.

Le précompte immobilier et la prime d'assurance incendie de la totalité du bien des présentes sera prise en charge par l'acquéreur, aussi longtemps qu'un accord écrit en sens contraire ne sera intervenu entre les parties.

La réserve de jouissance de cette remise ne cessera pas de plein droit en cas de cession à titre onéreux ou gratuit du bien des présentes en ce compris en cas d'apport à une communauté conjugale ou à une société. Il en sera de même en cas de location.

Cependant Madame D... s'engage dès à présent à intervenir à tout acte d'affectation hypothécaire du bien par Monsieur D... pour faire en sorte que cette réserve de jouissance concurrente soit considérée comme inopposable à la société de crédit et permette ainsi à cette dernière, dans l'hypothèse d'une procédure de saisie, de faire vendre la totalité du bien en ce compris ladite remise, libre d'occupation. »

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé d'autres servitudes ou conditions spéciales.

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

L'adjudicataire devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

Panneaux publicitaires

Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que le bien ne comporte pas de panneaux photovoltaïques.

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.

Responsabilité décennale

L'adjudicataire reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le vendeur déclare ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale.

Le vendeur déclare ne pas avoir fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018.

Dispositions administratives

Dossier d'intervention ultérieure

L'adjudicataire est informé de l'obligation de constituer, conserver et compléter un DIU. Ce dossier reprend les travaux effectués dans l'immeuble depuis le 1^{er} mai 2001. Il contient notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs (par exemple : les plans, les matériaux utilisés, la localisation des tuyaux de chauffage, des tubes électriques, etc.).

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien.

Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que le bien est dépourvu de toute alimentation électrique : il n'existe actuellement aucun compteur, aucune installation intérieure et aucun raccordement au réseau de distribution d'électricité.

Par conséquent, aucun contrôle de conformité ni procès-verbal de visite d'une installation électrique au sens du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) ne peut être fourni.

L'adjudicataire sera parfaitement informé de cette situation et en fera son affaire personnelle. Il prendra à sa charge exclusive et sans aucun recours contre le vendeur :

- La création complète de l'installation électrique intérieure ;
- Les démarches et frais de raccordement au réseau de distribution auprès du gestionnaire de réseau de distribution compétent ;
- La réalisation du contrôle de conformité réglementaire par un organisme agréé avant toute mise en service.

Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Un certificat PEB numéro 20251009006609 a été établi le 9 octobre 20225. Il reprend le bien en classe énergétique G.

Le vendeur remettra l'original de ce certificat signé numériquement à l'adjudicataire.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

Informations sur la situation urbanistique

Généralités

Le vendeur a un devoir d'information sur la situation urbanistique du bien vendu.

Dans son propre intérêt, l'adjudicataire a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de cet acte, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

L'adjudicataire est informé que :

- les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement territorial (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Renseignements urbanistiques

Le vendeur déclare, sur base d'une lettre adressée par la Commune d'Amay le 5 août 2026, que :

« Le bien en cause :

1° Est situé en Zone d'habitat au plan de secteur de HUY WAREMME adopté par A.R. du 20,11,1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

A noter que le fait d'être situé en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural ne confère pas le caractère automatique de constructibilité. Ces informations peuvent être obtenues au Service Urbanisme de la Commune.

2° Est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application du guide régional d'urbanisme reprenant notamment les prescriptions relatives au :

- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité.
- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.
- Règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles Sud.

3° N'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL),

4° Est situé :

- En **Unité d'habitat** - sous **unité d'habitat à vocation résidentielle exclusive**, au schéma de développement communal (SDC) - ancien Schéma de Structure Communal - adopté par le conseil communal en date du 15 décembre 1994 ;

- En **et bâti rural hesbignon (Livre I)** - sur la carte des aires différenciées du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) - ancien Règlement Communal d'Urbanisme - approuvé par AM. en date du 2.05.1995 ;

D'autre part,

- Le bien en cause **a fait l'objet de permis de bâtir et/ou d'urbanisme** délivré après le 1er janvier 1977 ;

- **Permis n° 1992.0505 délivré en 1992 pour démolir une habitation et remise ;**

Les immeubles à appartements, ainsi que les habitations divisées en plusieurs logements doivent répondre à certaines normes de sécurité, conformément au Règlement Incendie de la Zone de Secours HEMECO (accessible sur le site Hemeco Hesbaye Meuse Condroz).

- Le bien en cause **n'est pas situé** dans le périmètre d'un permis de lotir/d'urbanisation

- Le bien en cause **n'a fait l'objet d'aucun** certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans

- Le bien en cause **n'a fait l'objet d'aucun** permis d'exploiter/d'environnement

Le bien en cause **n'a fait l'objet d'aucun** permis unique

(...)

Nous tenons également à vous signaler **que ce bien, à notre connaissance :**

- **est situé dans une zone d'aléa d'inondation Aléa moyen par débordement de cours d'eau ou par ruissellement concentré des eaux pluviales, au vu de la cartographie de l'aléa d'inondation adopté par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 (arrêté du Gouvernement wallon du 04/03/2021 adoptant les cartographies des risques d'inondation)**

- **n'est pas** traversé ou situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré ;

- **est situé le long à proximité (moins de 50m) d'un cours d'eau ;**

Pour les cours d'eau soumis à la gestion provinciale (2ème catégorie), nous vous invitons à prendre contact avec le commissaire voyer gérant les cours d'eau, au service technique provincial, rue Ernest Solvay, 11 à 4000 LIEGE

Pour les cours d'eau soumis à la gestion régionale (1ère catégorie), nous vous invitons à prendre contact avec le Directeur régional, rue Forgeur, 2 à 4000 LIEGE

- **est situé dans une zone de consultation sur la carte des thématiques du sous-sol wallon éditée par le SPW (2000-2011), Présence potentielle d'anciens puits de mines ;**

- **n'est pas** exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure au sens de l'article D.IV.57, 1° à 3°

- Le bien **n'est pas** situé à proximité des installations de gaz de la société FLUXYS ;

- **n'est pas** localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique visé à l'article D.60 du même Code ;

- **n'est pas** localisé dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à D.2 du même Code ;

- **n'est pas** situé dans un site Natura 2000 ;

- **n'est pas** situé dans un périmètre d'intérêt paysager

- **est** situé à moins de 200 mètres d'une vue remarquable ;

- Les données relatives au bien **ne sont pas inscrites** dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

(...)

- **n'a pas** fait l'objet d'un permis de location,

- **n'a pas** fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité,

- **n'est pas** situé dans les limites d'un plan d'expropriation,
- **n'est pas** situé dans un périmètre d'application du droit de préemption,
- **n'est pas** situé dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté,
- **n'est pas** situé dans un périmètre de reconnaissance économique (anciennement ZAR),
- **n'est pas** situé dans un des périmètres de site à réaménager
- **n'est pas** situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère ou environnementale,
- **n'est pas** situé dans un périmètre de revitalisation urbaine,
- **n'est pas** situé dans un périmètre de rénovation urbaine,
- Le bien **n'a pas** fait l'objet d'une prime à la réhabilitation/construction,
- **N'est pas situé** dans une zone à risques au vu de la carte des Eboulements et Risques Karstiques – RW & ULg 2001,
- **n'est pas** situé dans la zone vulnérable du site SEVESO, seuil bas, EPC-Belgique (anciennement DYNAMICHAINES SA.),
- **n'est pas** situé dans la zone vulnérable du site SEVESO, seuil bas, Electrabel S.A. - Centrale nucléaire de Tihange,
- **n'est pas** situé dans un périmètre de remembrement,
- Que la rue en question - **vicinal numéro 39 - est frappé d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 08.05.1921** - Nos registres n'étant pas à jour, nous vous invitons à vérifier ces données auprès de la Direction Générale des Infrastructures et du Développement durable - Cellule Voirie communale - Rue Ernest Solvay 11 - 4000 Liège.
- **Que la rue en question ne se situe pas le long d'une nationale ;**
(...)

En outre,

Le bien :

- **n'est pas** Inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine ;
- **n'est pas** Classé en application de l'article 196 du Code Wallon du Patrimoine ;
- **n'est pas** Situé dans une zone de protection visée à l'article 209, du Code Wallon du Patrimoine ;
- **n'est pas** Localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233, du Code Wallon du Patrimoine ;
- **n'est pas** Repris à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique ;
- Le bien **n'est pas** Situé dans le périmètre/à proximité (moins de 100m) d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;
- Le bien **n'est pas** Situé dans le périmètre/à proximité (moins de 100m) d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;
- Le bien **n'est pas** situé en aire de protection éloignée (IIb) des captages « Ecluse P1 et P2 » du 23 août 2002 relatif à l'établissement des zones de prévention des prises d'eau souterraine de catégorie B (AM du 23.08.2002 - MB du 14.09.2002). Il est cependant situé en zone vulnérable aux nitrates (protection des eaux souterraines) - (AM du 22/12/2006 - MB 06/03/2007) ;
- Le bien **n'est pas** situé à proximité immédiate d'un arbre/haie/zone de haie remarquable(s) repris sur la liste des arbres et haies remarquables arrêtée par le Gouvernement Régional Wallon (**Il peut cependant contenir un arbre, groupe d'arbres ou une haie remarquable au sens des articles R.IV.4-5 et svts du CoDT**) ;

- Le bien **n'est pas** situé dans une zone de bruit déterminée par l'A.G.W. du 27 mai 2004 délimitant les zones du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Liège-Bierset ;
- **est repris en régime d'assainissement Collectif (RAC)** au Plan d'assainissement par sous-Bassin Hydrographique (PASH) de la MEUSE AVAL approuvé par le Gouvernement wallon en date du 4 mai 2006 (MB17.05.2006) - modifié en date des 13 décembre 2012 (MB13.12.2012) & 19 septembre 2013 (MB30.09.2013) dans sa version informatique disponible sur le site internet de la SPGE au moment de la rédaction du présent courrier - **égout gravitaire existant** ;

- **Aucune infraction, à notre connaissance, n'a été constatée par procès-verbal** sur le bien en question. **Il n'y a aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur le dit bien. La situation des bâtiments sur le plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.** En effet, **un permis d'urbanisme est requis** pour la plupart des constructions **depuis 1962**. En conséquence, ceci n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques : il vous appartient d'interroger les actuels propriétaires du bien pour obtenir une information précise sur ce point.

Attendu que nous ne visitons pas les biens, merci d'être attentif à la construction d'annexes, agrandissement et ainsi d'en vérifier la période de construction si ceux-ci ne sont pas couverts par permis de bâtir ou d'urbanisme.

Les immeubles à appartements, ainsi que les habitations divisées en plusieurs logements doivent répondre à certaines normes de sécurité, conformément au Règlement Incendie de la Zone de Secours HEMECO (accessible sur le site Hemeco Hesbaye Meuse Condroz).

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 du CoDT, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (SWDE, Parc Industriel des Hauts Sarts, 2^{ème} Avenue à 4040 HERSTAL et RESA, rue Louvrex 95 à 4000 LIEGE). Pour votre complète information, le site internet de l'ASBL CICC (Contact fédéral informations câbles et conduites asbl) www.Klim-cicc.be met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne.

S'agissant d'emprises en sous-sol pour une canalisation pour le transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, prière de vous adresser aux impétrants, et notamment chez RESA, rue Louvrex 95 à 4000 LIEGE et/ou FLUXYS, Avenue des Arts, 31 à 1040 BRUXELLES.

Les renseignements fournis dans la présente lettre vous sont communiqués à titre indicatif. »

Concernant le permis n° 1992.0505, dont question dans la lettre de la Commune du 5 août 2026 reproduite ci-avant, par mail du 19 août 2026 adressé au notaire soussigné, le service urbanisme de la Commune d'Amay a indiqué ce qui suit :

« Le permis n'a pas été délivré.

La demande a été déclarée irrecevable car introduite sans plans d'architectes.

Aucune nouvelle demande n'a été introduite par la suite. »

Par mail du 20 août 2026 adressé au notaire soussigné, le service urbanisme de la Commune d'Amay a précisé ce qui suit :

« Ce permis n'a pas été refusé, la demande a été déclarée irrecevable.

Si les RU indiquent qu'il a été délivré, c'est tout simplement parce qu'il y avait une erreur au niveau de notre registre. »

Situation existante

Le vendeur garantit à l'adjudicataire que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus. Plus précisément, depuis qu'il en est propriétaire, le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage de maison d'habitation unifamiliale, que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

L'adjudicataire sera seul responsable de son projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur. Son attention est attirée sur la nécessité de vérifier en cas de travaux réalisés sur le bien, la présence de conduites ou de canalisations souterraines (eau, gaz, électricité). Cette vérification peut se faire via le site internet du <https://www.klim-cicc.be/>.

Registre des bénéfices fonciers

Sur base de la consultation du Géoportail (Registre des bénéfices fonciers) transmise à l'acquéreur, il ressort que le bien n'est pas repris dans le registre. La taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.

Équipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées ;
- n'est pas raccordé à l'égout ;
- bénéficie d'un accès à une voirie équipée en égouts, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas traversé par un axe de ruissellement.
- se trouve dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque faible et moyen d'inondation par débordement de cours d'eau.

L'acquéreur est informé du fait que cette situation peut entraîner des restrictions, des exigences ou le respect de conditions particulières lors de la réalisation d'actes et travaux. Cette situation peut aboutir à un refus de permis. Ces conditions ou refus relèvent du pouvoir d'appréciation de l'administration compétente et dépendent des spécificités propres du projet envisagé.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien a été inondé précédemment et précise que la cave a déjà été inondée ainsi que le fonds du jardin.

L'acquéreur a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Code wallon de l'habitation durable

L'attention des comparants est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs incendie, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de détecteurs incendie, l'acquéreur en placera.
- Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un permis de location.
- Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de logement inoccupé.

Gestion et assainissement du sol

Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 21 juillet 2026, énonce ce qui suit :

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

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

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

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

Le vendeur déclare :

- qu'il informera l'adjudicataire, avant la conclusion de la vente, du contenu des extraits conformes ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;
- qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

Destination non contractualisée

Pas d'application dès lors qu'il s'agit d'une vente publique.

CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau ;
- qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

Citerne à mazout/gaz

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de citerne à mazout ni de citerne à gaz.

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3. Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

Primes

Informations destinées à l'adjudicataire

L'adjudicataire est informé de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

Informations destinées au vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes : réhabilitation, achat, construction, démolition, restructuration ou création d'un logement conventionné.

Observatoire foncier wallon

Le bien vendu n'est pas situé, même en partie, en zone agricole ni inscrit dans le SiGeC. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges, inscriptions hypothécaires, réserve de propriété et de tout enregistrement dans le registre des gages, et avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Transfert des risques – Assurances

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive.

Abonnement eau

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 ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt.

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

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé ;
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir ;
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, 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.

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond.

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 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, compareaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum cinq mille euros (5.000,00€).

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

- une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00€) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00€) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de cinq mille euros (5.000,00€).

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00€).

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

Cela s'élève à :

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (30.000,00€) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000,00€) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000,00€) ;

- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (40.000,00€) jusqu'y compris cinquante mille euros (50.000,00€) ;
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000,00€) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000,00€) ;
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (60.000,00€) jusqu'y compris septante mille euros (70.000,00€) ;
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000,00€) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000,00€) ;
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (80.000,00€) jusqu'y compris nonante mille euros (90.000,00€) ;
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000,00€) jusqu'y compris cent mille euros (100.000,00€) ;
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000,00€) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000,00€) ;
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000,00€) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000,00€) ;
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000,00€) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000,00€) ;
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000,00€) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000,00€) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000,00€) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000,00€) ;
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000,00€) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00€) ;
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00€) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000,00€) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000,00€) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00€) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00€) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000,00€) ;
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000,00€) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00€) ;
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (325.000,00€) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (375.000,00€) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni

invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente.
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par

l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.

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

D. PROCURATION

Le vendeur, ci-après désigné par les termes « le mandant », constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

Tout collaborateur de l'étude du notaire SCHREIBER, à Villers-le-Bouillet.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire ».

Pour lequel Madame (on omet), collaboratrice du notaire Caroline SCHREIBER, soussigné, faisant élection de domicile en l'étude dudit notaire SCHREIBER, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les

actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office ; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

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

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

Certificat d'identité et d'état civil

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

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

Droit de cinquante euros (50,00€), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 21 juillet 2026.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Villers-le-Bouillet, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.