

## **A. Conditions spéciales de vente**

### **Coordonnées de l'étude**

ETUDE DU NOTAIRE Anne-Marie MISONNE, notaire à Huy, rue Vankeerberghen, 19, 085/21.12.47, [annemarie.misonne@belnot.be](mailto:annemarie.misonne@belnot.be)

### **Description du bien :**

#### **VILLE DE LIEGE – Dixième division**

#### **(numéro de commune : 62810)**

1) Une maison d'habitation avec dépendances, sise rue Vivegnis, 105, cadastrée ou l'ayant été section B numéro 1339 M P0000, pour une contenance de soixante-sept centiares (67ca).

2) Une maison d'habitation avec dépendances, sise rue Vivegnis, 107, cadastrée ou l'ayant été section B numéro 1339 L P0000, pour une contenance de soixante-six centiares (66ca).

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 biens sont vendus avec tout leur contenu.

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.

### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **CINQUANTE MILLE EUROS** pour l'ensemble.

### **Enchère minimum**

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

### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 24 février 2025 à 12 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 04 mars 2025 à 12 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

### **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **lundi 10 mars 2025 à 14 heures**.

Une séance informative sera organisée par le Notaire soussigné sur place, à une date qui sera communiquée sur le site Biddit.be.

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance – 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.

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

#### **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.

Le requérant déclare ne pas avoir connaissance de droit de préemption ou de préférence.

#### **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 requérant professionnel, ni pour un requérant de mauvaise foi.

#### **Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le requérant, 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 requérant 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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

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

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

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le requérant 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 requérant renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le requérant a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le requérant 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 requérant 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.

### **Dispositions administratives**

#### **1. Urbanisme**

##### *a) Généralités*

Le notaire soussigné rappelle aux amateurs qu'ils peuvent interroger, le **Contact Fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)** à l'effet de savoir s'il existait des canalisations et/ou câbles au-dessus, sur ou dans le sous-sol du bien, objet des présentes, pouvant être à l'origine d'une servitude d'utilité publique ([www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)).

L'adjudicataire devra respecter les zones de recul et pour les clôtures et constructions à ériger, les alignements, niveaux, entrées des caves, trottoirs, accès aux égouts et sous tous autres rapports se conformer aux règlements sur les bâtisses et autres dispositions prescrites et à prescrire par les autorités compétentes et les services de l'Urbanisme, de telle manière que le requérant ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

##### *b) Informations*

Nonobstant le devoir d'information du requérant et les renseignements urbanistiques légales à obtenir, l'adjudicataire déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Les parties reconnaissent devoir se soumettre au CoDT (Code de Développement Territorial) et déclarent s'y conformer.

Par courriel daté du dix-sept juin deux mille vingt-quatre, le notaire soussigné a demandé à la Ville de Liège les renseignements notariaux.

Le requérant, ainsi qu'il résulte notamment de la réponse adressée au notaire soussigné par la Ville de Liège en date du trois juillet deux mille vingt-quatre, déclare :

« Informations extraites du portail géographique du Groupement d'informations géographiques :

<b>Parcelle concernée</b>	Division : LIEGE 10 DIV Section : B Numéro : B 1339 M INS : 62063 Surface calculée : 0.68 ares Adresse de la parcelle (Source : ICAR) :
<b>Plan de secteur</b>	<u>Nom du plan du secteur d'aménagement</u> : LIEGE 1 Zone(s) d'affectation : Habitat (100% soit 0.68 ares)

	<p><u>Surcharges du plan de secteur</u>  <b>Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique</b>  <u>Prescriptions supplémentaires</u>  Préscription supplémentaire : Non  <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u>  Infrastructures en avant-projet ou projet : Non  Périmètres des avant-projets et projets : Non</p>
<b>Guides Régionaux d'Urbanisme</b>	<p>Parcelle située en GRU – Anciennement Zone Protégées en matière d'Urbanisme : <b>Oui</b>  Code carto : 62063-ZPU-0001-03  Libellé : ZPU de Liège  Historique dossier : Arrêté du 28/07/1986  Arrêté du 13/05/1993 Arrêté du 30/08/2006  Liendoc : <u>Ici</u>  Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non  Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : <b>Oui</b>  Code carto : 62063-RMR-0001-01  Libellé : Liège  Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001  Liendoc : <u>Ici</u>  Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité : <b>Oui</b>  Code carto : 62063-REP-0001-01  Libellé : Liège  Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991  Liendoc : <u>Ici</u>  Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non</p>
<b>Guides Communaux d'Urbanisme</b>	<p>Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non  Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : <b>Oui</b>  Code carto : 62063-RCB-0002-01  Libellé : Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts  Historique dossier : arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté))  Liendoc : <u>Ici</u></p>
<b>Schéma de Développement Communal</b>	<p>Parcelle située en SDC – Anciennement Schéma de Structure communaux : Non</p>
<b>Permis d'Urbanisation</b>	<p>Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement) : Non</p>
<b>Rénovation urbaine</b>	<p>Parcelle située dans un périmètre de rénovation</p>

	urbaine : Non
<b>Préemption en Amercoeur :</b>	La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercoeur : NON Sans objet
<b>Revitalisation urbaine</b>	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non
<b>Site à réaménager (SAR)</b>	Parcelle située dans un SAR : Non
<b>Périmètre de reconnaissance économique</b>	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non
<b>Schéma d'Orientation local</b>	Parcelle concernée par un SOL : Non
<b>Périmètre de remembrement urbain</b>	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non
<b>Zones d'assainissement</b>	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)
<b>Aléa d'inondation</b> Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1 :25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.	La parcelle n'est située dans aucune zone
<b>Axe de ruissellement concentré</b>	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non
<b>Zone de prévention des captages (SPW)</b>	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
<b>Parc naturel</b>	Parcelle située dans un parc naturel : Non
<b>ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)</b>	Sélection située dans un PIP : Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non
<b>Zone Natura 2000</b>	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
<b>Zone Natura 2000 (100m)</b>	Parcelle située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
<b>Servitudes</b> La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître. (Source : SPF – Cadmap)	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : NON
<b>Wateringue</b>	Parcelle contenant une wateringue : Non
<b>Canalisations de gaz Fluxys</b>	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys' : Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres : Non

<b>Seveso</b>	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zones vulnérables SEVESO : Non
<b>Banque de données de l'Etat des Sols :</b>	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art.12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art.12 §4 du Décret) : Non
<b>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</b>	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minière de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
<b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b>	Parcelle située dans une cavité : Non
<b>Eboulement</b>	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
<b>Patrimoine – Biens classés et zones de protection</b>	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
<b>Inventaire du patrimoine immobilier culturel :</b>	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
<b>Carte archéologique</b>	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Oui (100% soit 0.68 ares)
<b>Chemin de Grande Communication (Liège)</b>	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non
<b>Modification à l'atlas de la voirie vicinale</b>	Modification à l'atlas de la voirie vicinale : Non
<b>Modification à l'atlas de la voirie vicinale (Source : SPW)</b>	Modification à l'atlas de la voirie vicinale : Non
<b>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</b>	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non
<b>Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)</b>	Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT Parcelle non située dans une zone de bruit PEB
<b>Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre,</b>	La parcelle est concernée : NON

<b>risque majeur, îlots à déconstruire :</b>	
<b>Données AIDE :</b>	<p>La parcelle est traversée par un ouvrage : NON  La parcelle est traversée par un égout : NON  La parcelle est traversée par un collecteur : NON  La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé : NON</p>
<b>Parcelle concernée</b>	<p>Division : LIEGE 10 DIV  Section : B  Numéro : B 1339 L  INS : 62063  Surface calculée : 0.47 ares  Adresse de la parcelle (Source : ICAR) : <b>Rue Vivegnis 107, 4000 Liège</b></p>
<b>Plan de secteur</b>	<p><u>Nom du plan du secteur d'aménagement</u> : LIEGE  1 Zone(s) d'affectation :  Habitat (100% soit 0.47 ares)  <u>Surcharges du plan de secteur</u>  <b>Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique</b>  <u>Prescriptions supplémentaires</u>  Prescription supplémentaire : Non  <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u>  Infrastructures en avant-projet ou projet : Non  Périmètres des avant-projets et projets : Non</p>
<b>Guides Régionaux d'Urbanisme</b>	<p>Parcelle située en GRU – Anciennement Zone Protégées en matière d'Urbanisme : <b>Oui</b>  Code carto : 62063-ZPU-0001-03  Libellé : ZPU de Liège  Historique dossier : Arrêté du 28/07/1986  Arrêté du 13/05/1993 Arrêté du 30/08/2006  Liendoc : <u>Ici</u>  Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non  Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : <b>Oui</b>  Code carto : 62063-RMR-0001-01  Libellé : Liège  Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001  Liendoc : <u>Ici</u>  Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité : <b>Oui</b>  Code carto : 62063-REP-0001-01  Libellé : Liège  Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991</p>

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



	vue remarquable : Non
<b>Zone Natura 2000</b>	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
<b>Zone Natura 2000 (100m)</b>	Parcelle située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
<b>Servitudes</b> La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître. (Source : SPF – Cadmap)	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : NON
<b>Wateringue</b>	Parcelle contenant une wateringue : Non
<b>Canalisations de gaz Fluxys</b>	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys' : Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres : Non
<b>Seveso</b>	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zones vulnérables SEVESO : Non
<b>Banque de données de l'Etat des Sols :</b>	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art.12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art.12 §4 du Décret) : Non
<b>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</b>	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minière de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
<b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b>	Parcelle située dans une cavité : Non
<b>Eboulement</b>	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
<b>Patrimoine – Biens classés et zones de protection</b>	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non

<b>Inventaire du patrimoine immobilier culturel :</b>	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
<b>Carte archéologique</b>	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Oui (100% soit 0.47 ares)
<b>Chemin de Grande Communication (Liège)</b>	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non
<b>Modification à l'atlas de la voirie vicinale</b>	Modification à l'atlas de la voirie vicinale : Non
<b>Modification à l'atlas de la voirie vicinale (Source : SPW)</b>	Modification à l'atlas de la voirie vicinale : Non
<b>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</b>	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non
<b>Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)</b>	Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT Parcelle non située dans une zone de bruit PEB
<b>Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur, îlots à déconstruire :</b>	La parcelle est concernée : NON
<b>Données AIDE :</b>	La parcelle est traversée par un ouvrage : NON La parcelle est traversée par un égout : NON La parcelle est traversée par un collecteur : NON La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé : NON

*Informations Ville de Liège :*

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

(on omet)

### **AVIS IMPORTANT**

1. En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.
2. Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.
3. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.
4. Un immeuble d'habitation ne peut être - ou avoir été - divisé en logements multiples ou collectifs sans permis d'urbanisme. Le futur propriétaire est tenu par

cette obligation, au même titre que l'ancien, si cette division est postérieure au 20 août 1994. En tout état de cause, la politique du Collège communal est de privilégier les immeubles unifamiliaux et de limiter au maximum la division de tels immeubles ou les logements multiples.

5. Est soumis à permis de location, tout logement de moins de 28 m<sup>2</sup> de surface habitable ainsi que tout logement collectif, en ce compris le(s) kot(s) d'étudiant(s). Il incombe au propriétaire-bailleur d'introduire les demandes de permis de location nécessaires.

6. La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.

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

8. Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées

- RESA ELECTRICITE : Rue Louvrex 95 à 4000 LIEGE
- C.I.L.E. : Rue du Canal de l'Ourthe 8 à 4031 ANGLEUR.

9. Nous vous invitons à bien prendre connaissance du contenu des permis octroyés et particulièrement des éventuelles conditions et/ou exclusions.

10. La Ville de Liège dispose d'un guide communal d'urbanisme sur la protection des arbres et des espaces verts du 12 décembre 1983.

### **11. Précisions complémentaires**

**En introduisant le « code carto » qui peut apparaître dans le tableau des pages**

**précédentes, sur le site [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_thema/](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/) dans le champ « code interne », vous trouverez tous les documents liés utiles.**

**12. ATTENTION : les aléas d'inondation très faibles ne sont pas interrogés par notre outil de recherche de renseignements car ils ne sont visibles dans la carte qu'au-delà du 1/25000e. Nous vous invitons à procéder à la vérification sur WalOnMap (<https://geoportail.wallonie.be/>), dans le catalogue du géoportail, menu « Nature et environnement », « Eau », « Cartographie de l'aléa d'inondation » et en dézoomant fortement.**

13. Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à titre indicatif. »

Conformément à l'article D.IV.99 du Code de Développement Territorial (CoDT), le requérant déclare qu'à sa connaissance :

- il n'y a pas de projet de plan de secteur, de zone de carte d'affectation des sols, de tracés, de périmètres, de mesures d'aménagement et de prescriptions supplémentaires applicables ;
- il n'y a pas de schéma ou de projet de schéma de développement pluricommunal, ni

de projet de schéma de développement communal, de projet de guide communal d'urbanisme, ni de rapport urbanistique et environnemental au sens de l'article 33 du Code Wallon du Patrimoine (CWP);

- le bien vendu n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation;
- il n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménagement, de réhabilitation paysagère et environnementale, visé à l'article D.V.1.
- il n'est pas situé dans un périmètre visés à l'article 136 bis (décret du huit mai deux mille huit, article 13), pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à des contraintes géotechniques majeurs ou dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière, et qu'il ne comporte pas une zone humide d'intérêts biologiques au sens de l'article D IV.57, 2° à 4°;
- il n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193; ni classé en application de l'article 196; ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209; ni localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code Wallon du Patrimoine (CWP);
- il ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées mais d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.
- il n'est pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent, et n'a pas fait l'objet d'un certificat de patrimoine.

**2) que le bien n'a fait l'objet** d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation, de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine valable, laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de Développement Territorial (CoDT) et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

**3) qu'il n'existe aucun engagement de sa part** quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et des travaux visés à l'article D.IV.4 dudit CoDT.

**4) En outre, il est rappelé:**

a) qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 précité, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. Il résulte de cet article que sont soumis à permis d'urbanisme, les actes et travaux suivants:

1° construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes; par "construire ou placer des installations fixes", on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;

2° placer une ou plusieurs enseignes, ou un ou plusieurs dispositifs de publicité;

3° démolir une construction;

4° reconstruire;

5° transformer une construction existante; par "transformer", on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son

aspect architectural;

6° créer un nouveau logement dans une construction existante;

7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot, pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants : a) l'impact sur l'espace environnant; b) la fonction principale du bâtiment;

8° modifier dans un bâtiment dont la destination autorisée par permis d'urbanisme est commerciale, la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées; le Gouvernement peut arrêter la liste de ces modifications;

9° modifier sensiblement le relief du sol; le Gouvernement peut définir la notion de modification sensible du relief du sol;

10° boiser ou déboiser; toutefois, la sylviculture dans la zone forestière n'est pas soumise à permis;

11° abattre :

a. des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par le plan de secteur ou un schéma d'orientation local en vigueur;

b. des haies ou des allées dont le Gouvernement arrête les caractéristiques en fonction de leur longueur, de leur visibilité depuis l'espace public ou de leurs essences;

12° abattre, porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un arbre ou arbuste remarquable ou d'une haie remarquable, lorsqu'ils figurent sur une liste arrêtée par le Gouvernement; le Gouvernement peut établir une liste des travaux qui portent préjudice au système racinaire ou qui modifient l'aspect des arbres, arbustes et haies remarquables;

13° défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire, à l'exception de la mise en œuvre du plan particulier de gestion d'une réserve naturelle domaniale, visé à l'article 14 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, du plan de gestion d'une réserve naturelle agréée, visé à l'article 19 de la même loi, ou du plan de gestion active d'un site Natura 2000 visé à l'article 27 de la même loi;

14° cultiver des sapins de Noël dans certaines zones et selon les modalités déterminées par le gouvernement;

15° utiliser habituellement un terrain pour : a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets; b) le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulotte, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par une autorisation visée par le Code wallon du tourisme, le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ou le décret de la Communauté germanophone du 9 mai 1994;

16° pour la région de langue française, entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de restauration au sens de l'article 187, 11°, du Code wallon du Patrimoine relatifs à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en application des dispositions du même Code.

Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé

d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.

La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis.

Pour autant qu'ils n'en soient pas exonérés, peuvent être soumis à permis par délibération du conseil communal, dès lors qu'il en justifie la nécessité par référence au contenu de son guide communal d'urbanisme, les actes et travaux non visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

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

c) que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

5) Le requérant déclare à sa connaissance que les actes et constructions ou aménagements qui auraient été réalisés au bien l'ont été, le cas échéant, après obtention des autorisations des autorités compétentes et qu'il n'a connaissance d'aucune infraction en matière d'urbanisme en ce qui concerne ledit bien. Il déclare qu'il n'a pas connaissance d'actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, paragraphe 1<sup>er</sup>, 1,2° à 7° et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

c) Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise.

Le requérant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

d) Situation existante.

Le requérant garantit à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le requérant déclare que le bien est actuellement affecté à usage de maison d'habitation. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le requérant ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le requérant.

Le requérant déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

S'agissant de la situation *future* le requérant ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

Il est rappelé que le maintien de travaux exécutés après le premier avril mil neuf cent soixante-deux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci, est visé par l'article D. VII. §1, 1, 2° ou 7° précité et constitue une infraction urbanistique.

De son côté, l'adjudicataire sera présumé irréfragablement avoir pris tous

renseignements utiles concernant le statut urbanistique et administratif du bien.

*e) Code wallon du Logement.*

L'attention de l'adjudicataire 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);
- 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.

*Détecteurs d'incendie.*

L'adjudicataire déclare savoir que si le bien présentement vendu n'est pas équipé de détecteurs d'incendie conformes à la législation en vigueur, il en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du requérant.

**2. Droits de préemption – Autorisation.**

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

**3. Environnement – gestion des sols pollués**

*a) Permis d'environnement*

Le requérant déclare à sa connaissance que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

*b) Assainissement du sol*

Le notaire a attiré l'attention des contractants sur les dispositions de l'article D.IV.97, 8° du CoDT relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, en vertu duquel il résulte que doit être mentionnées les données relatives aux biens inscrites dans la Banque de données de l'état des sols (BDES).

Toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

**b.1). Information disponible.**

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du huit mai deux mille vingt-quatre énoncent ce qui suit :

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

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

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

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

Le requérant déclare qu'il informe présentement l'adjudicataire du contenu de l'extrait conforme avec les conditions de la vente sur le site BIDDIT.

Les parties reconnaissent être en possession d'une copie dudit extrait.

b.2). Déclaration de non-titularité des obligations.

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

b.3) Déclaration de destination non contractualisée.

**b.3.1) Destination**

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, l'adjudicataire est présumé **sauf déclaration contraire** au procès-verbal d'adjudication l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

**b.3.2) Portée**

Le requérant prend acte de cette déclaration et déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de l'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 aux biens.

b.4). Information circonstanciée

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

c) Citerne à mazout de 3000 à 25.000 litres inclus

Il est attiré l'attention sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

**4. Certificat de performance énergétique.**

Un certificat de performance énergétique des bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20150207001605 a été établi par l'expert énergétique Monsieur Olivier JONET le 07 février 2015, établissant que le bien présentement vendu est en classe F, 495 kw/h/m<sup>2</sup>. Le contenu de ce certificat a été communiqué par le requérant à l'adjudicataire. L'original de celui-ci sera remis lors du procès-verbal d'adjudication par le requérant à l'adjudicataire.

**5. Primes.**

a) Informations destinées à l'adjudicataire

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire avant la signature des présentes 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 et savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature de l'acte authentique.

b) Informations destinées au requérant

Après que le notaire instrumentant ait attiré l'attention du requérant sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes,



prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le requérant a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

Le requérant déclare que le bien vendu :

- ne fait l'objet d'aucun contrat de location de **tank, ni de contrat de fourniture de gaz;**
- ne fait l'objet d'aucun **contrat de publicité** et qu'il n'est pas équipé d'un **panneau publicitaire;**
- n'est pas pourvu **de panneaux photovoltaïques ou de panneaux solaires.**

#### **6. DIU.**

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

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

Le requérant déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

L'adjudicataire et le requérant déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques, dès lors que l'adjudicataire prévoit de rénover entièrement l'installation électrique.

L'adjudicataire reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles). Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

#### **8. CODE WALLON DE L'AGRICULTURE : Notifications à l'Observatoire Foncier Wallon.**

Informées 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 instrumentant, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », le requérant interpellé par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus, déclare qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

En conséquence de quoi, le requérant déclare que la présente vente ne doit pas être notifiée à l'Observatoire Foncier Wallon par le notaire instrumentant.

#### **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.

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

Les risques inhérents au bien 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 requérant attire l'attention de l'adjudicataire qu'il ne peut garantir que le bien soit encore assuré contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive et qu'aucune garantie ne peut être donnée.

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

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

### **CertIBEau**

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> 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 signataires sont informés que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire.

### **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 l'adjudication devient définitive 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 immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du requérant pour l'année en cours.

### **Intérêts de retard**

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, calculé au taux de **douze pour cent l'an**.

## A. Conditions générales de vente

### **Champ d'application**

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

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

### **Adhésion**

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

Le requérant, 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 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.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

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.

### ***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.

#### ***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* »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le notaire.

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 requérant 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 requérant le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le requérant accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le requérant 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 requérant et de l'adjudicataire.

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

#### **Article 14.**

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

#### ***Mise à prix et prime***

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjudgé 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 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

#### ***Subrogation légale***

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

#### ***Déguerpissement***

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

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

#### ***Adjudication à un colicitant***

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

#### ***Porte-fort***

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

ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

#### ***Déclaration de command***

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

#### ***Caution***

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

#### ***Solidarité - Indivisibilité***

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée. En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code Civil).

#### ***Prix***

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les **six semaines** à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au requérant 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 s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

#### ***Frais***

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

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

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

- trente pour cent (30 %), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);



- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00)
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de

Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévue 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 requérant.

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 du ;
- 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 adjudicataire, 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, calculé au taux de douze pour cent l'an.

### ***Sanctions***

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le requérant 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 requérant 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 requérant préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

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

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'adjudicataire 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 requérant ou à ses créanciers.

L'adjudicataire défaillant sera, en outre, redevable au requérant 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'adjudicataire définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au requérant à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'adjudicataire défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'adjudicataire 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 requérant 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 requérant 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 requérant, 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 requérant 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.

**B. 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 requérant : 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 requérant et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du requérant 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.

**Information :**

Le requérant 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.