

2026/0367

Dossier n° 110073

..... Exp ..... R  
..... Gre ..... R

Dr d'écriture : 100,00 €

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX

Le vingt mai

PAR DEVANT Nous, **Pierre DELMOTTE**, Notaire à la résidence de Liège  
(2<sup>ème</sup> canton).

Droits estimés	
Liège *	
Dts :	50,00 €
Abt	- €
An.:	- €
Tot :	<b>50,00 €</b>
Dts	
Hypo	- €
<b>Tél :</b>	<b>04/263.57.55</b>

Il est procédé à l'établissement des **conditions de vente de la vente online sur biddit.be** du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

[...]

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

**A annexer :**

- Procuration
- Ordonnance
- Plan
- Cahier des charges & tableau d'amortis.

**A. Conditions spéciales de vente****Coordonnées de l'étude**

Etude du notaire Pierre DELMOTTE

Chaussée de Tongres, 411

4000 LIEGE-ROCOURT

04/263.57.55 - [pierre.delmotte@belnot.be](mailto:pierre.delmotte@belnot.be)**Description du bien****VILLE DE LIÈGE - 21ième division - BRESSOUX**

Une maison d'habitation avec dépendance, sise Rue du Ponçay 26, cadastrée ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0478G4P0000**, pour une contenance de deux cent septante-six mètres carrés (276m<sup>2</sup>).

Revenu cadastral : € 1.663,00.

*Suivant renseignements cadastraux fournis par l'Administration de la Documentation Patrimoniale sur base des données connues et incorporées dans sa documentation, le bien est repris comme suit :*

Division cadastrale		62020 LIEGE 21 DIV/BRESSOUX/							
Situation	Situation le	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superficie en ca	Contenance en m <sup>3</sup>	Classement et revenu à l'ha ou année de la fin de construction	Code	Montant
1 – RUE DU PONÇAY 26	18/05/2026	A	0478G4 P0000	MAISON	276.0	---	1959	2F	1663

Ce Bien est dénommé ci-après et dans la présente convention par les termes « **le Bien** ».

## **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

[...]

### ***Mise à prix***

La mise à prix s'élève à **CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 €)**.

### ***Enchère minimum***

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (1.000,00 €)**. 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 **22 juin 2026 à 12 heures**.  
Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **29 juin 2026 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 **9 juillet 2026 à 14 heures**.

### ***Visites***

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous avec Monsieur Antonino MANTIONE (0494/06.92.28), et ce à partir du 25 mai 2026 jusqu'au 28 juin 2026 inclus.

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

### ***Transfert de propriété***

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

L'adjudicataire ne pourra pas poser son enchère sous condition suspensive d'octroi d'un crédit hypothécaire ; l'enchère sera ferme et définitive.

Le bien vendu appartenant à une personne placée sous administration, la vente ne sera définitive qu'après l'accord de la justice de Paix du premier canton de Liège.

### ***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. Le Bien est vendu libre d'occupation.

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

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

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

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

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

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

### ***Impôts***

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

### ***Droit de préemption – Droit de préférence***

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

### ***Etat du bien – Vices***

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

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

### ***Limites – Contenance***

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

### ***Mitoyennetés***

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

### ***Servitudes***

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur 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 vendeur 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 vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

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

### ***Actions en garantie***

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

### ***Urbanisme***

Par courrier recommandé daté du 21 mars 2024, le Notaire instrumentant a demandé au service 'Urbanisme et Aménagement du Territoire' de la commune du Bien, savoir la Commune de Liège, les renseignements urbanistiques notariaux.

Ladite Commune a communiqué, par courrier daté du 4 avril 2024, les renseignements suivants à titre purement indicatif :

*« En réponse à votre demande d'informations notariales réceptionnée en date du 21 mars 2024 relative au bien mentionné ci-dessus, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial.*

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

<p><i>Parcelle concernée</i></p>	<p>LIEGE 21 DIV/BRESSOUX/  Section: A  Numéro: A 478 G 4  INS: 62063  Surface calculée: 2.77 ares  Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Rue du Ponçay 26, 4020 Liège</p>
<p><i>Plan de secteur</i></p>	<p>Nom du plan du secteur d'aménagement  LIEGE  1 Zone(s) d'affectation:  Habitat (100% soit 2.77 ares)</p> <p><u>Surcharges du plan de secteur</u>  <u>Prescriptions supplémentaires</u>  Prescription supplémentaire : Non</p> <p><u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u>  Infrastructures en avant-projet ou projet : Non  Périmètres des avant-projets et projets : Non</p>
<p><i>Guide Régionaux d'Urbanisme</i></p>	<p>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non</p> <p>Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non</p> <p>Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui  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: Ici</p> <p>Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui  Code carto: 62063-REP-0001-01  Libellé: Liège  Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Liendoc: Ici</p> <p>Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non</p>
<p><i>Guides Communaux d'Urbanisme</i></p>	<p>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non  Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Oui</p> <p>Code carto: 62063-RCB-0002-01  Libellé: Règlement relatif à la protection des</p>

	arbres et des espaces verts Historique dossier: arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté)) Liendoc: Ici
Schéma de Développement Communal	Parcelle située en SDC – Anciennement schéma de structure communaux : Non
Permis d'urbanisation	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc lotissement) : Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non
Préemption en Amercoeur	La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercoeur : Non Sans objet
Révitilisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non
Site à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR : Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL : Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dan un périmètre de remembrement urbain : Non
Zone d'assainissement	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)
Aléa d'Inondation 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
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non
Zone de prévention des captages (SPW)	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
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel : Non
ADESA – Points et lignes (PVR-LVR)	Sélection située dans un PIP : Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100 m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes 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

<i>Wateringue</i>	<i>Parcelle contenant une wateringue : Non</i>
<i>Canalisation de gaz Fluxys</i>	<i>Parcelle traversée par une canalisation « Fluxys » : Non Canalisation « Fluxys » à une distance inférieure à 250 mètres : Non</i>
<i>SEVESO</i>	<i>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zone vulnérables SEVESO : Non</i>
<i>Banque de données de l'Etat des Sols</i>	<i>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</i>
<i>Zone de consultation obligatoire du sous-sol</i>	<i>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst</i>
<i>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</i>	<i>Parcelle située dans une cavité : Non</i>
<i>Eboulement</i>	<i>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</i>
<i>Patrimoine – Biens classés et zones de protection</i>	<i>Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non</i>
<i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel</i>	<i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non</i>
<i>Carte archéologique</i>	<i>La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non</i>
<i>Chemin de Grande Communication (Liège)</i>	<i>Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non</i>
<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale</i>	<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non</i>
<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)</i>	<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non</i>
<i>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</i>	<i>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non</i>
<i>Bruit des aéroports wallons</i>	<i>Parcelle non située dans une zone de bruit</i>

(Charleroi et Liège)	PDLT Parcelle non située dans une zone de bruit PEB
Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur, îlots à déconstruire:	La parcelle est concernée : NON
Données AIDE :	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

Information 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

**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, 70 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.

. 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, 70 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 1125000e. Nous vous invitons à procéder à la vérification sur WalOnMap (<http://ffps://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. ».

».

Une copie de ces renseignements sera disponible dans la publicité. Ils seront réactualisés.

Le Notaire soussigné rappelle que son obligation d'information :

- s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés.

### **Informations relatives au statut administratif du Bien**

Conformément au CoDT, le vendeur déclare à propos du Bien ce qui suit :

01. **Aménagement du territoire et urbanisme** : les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivants : **zone d'habitat** au plan de secteur de Liège ;
02. **Règles et permis** : le Bien n'a fait l'objet ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977,
03. **Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel** : le Bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à

réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

04. **Protection du patrimoine, monuments et sites** : le Bien n'est pas visé par une mesure quelconque de protection du patrimoine ;
05. **Zones à risque** : le Bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique
06. **Aléa inondation** : le Bien n'est **pas** situé dans une zone soumise à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau ;
07. **Patrimoine naturel** : le Bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
08. **Performance énergétique** : le Bien a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique des bâtiments (ci-après « P.E.B. » - art 34 du décret du 28 novembre 2013), délivré par [...] le 8 octobre 2024 et portant les informations suivantes :
  - Classe énergétique : G ;
  - Numéro de Code unique : 20241008026045 ;
  - Consommation théorique totale d'énergie : 108 246 kWh/an ;
  - Consommation spécifique d'énergie primaire : 595 kWh/m<sup>2</sup>.an.

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 ;

09. **Données techniques et équipements** : le Bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type égouttage et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau et bénéficie 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.

Des informations complémentaires peuvent être obtenues sur <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>.

#### **Logement et division : validité**

01. **Maison unifamiliale** : Le vendeur déclare que le Bien vendu constitue une habitation unifamiliale et ne comprend et ne peut comprendre qu'un seul logement.

#### **Obligations contractuelles liées au statut administratif du Bien**

Le vendeur déclare à propos du Bien ce qui suit :

02. **Situation urbanistique** : Il n'a pas, s'agissant de la situation existante, réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du Bien dans les limites requises par la loi ; s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil du

présent acte, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

03. **Situation urbanistique – Derniers travaux soumis à permis** : Sur l'interpellation du Notaire soussigné, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le Bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il n'a pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.
04. **Absence d'établissement classé** : Le Bien ne dispose pas d'un établissement classé, et spécialement ne dispose pas d'une citerne à hydrocarbure d'une capacité de stockage supérieure ou égale à 3.000 litres.
05. **Détecteur d'incendie** : Il est rappelé à l'adjudicataire l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif de détecteur d'incendie.

#### **Clause d'information générale**

01. Enfin, il est rappelé comme de droit que :
  - il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le Bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'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.

#### **ETAT DU SOL : INFORMATION DISPONIBLE – TITULARITÉ**

Le Notaire rédacteur des présentes attire l'attention sur le décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, ci-après dénommé « **Décret sols wallon** », décret qui impose, entre autres, au vendeur d'un bien immobilier de solliciter, pour chaque parcelle vendue, un extrait conforme de la banque de donnée de l'état des sols (BDES) afin d'informer immédiatement l'adjudicataire de son contenu.

01. **Information disponible** : L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 18 mai 2026, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit : « **Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols** ».
02. **Déclaration de non-titularité des obligations** : Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret sols wallon, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.
03. **Information circonstanciée** : Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s). Toujours dans la même idée, il n'a exercé ou laissé exercer sur le Bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution, antérieure aux présentes.

## **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.

## **LOGEMENT – SECURITE – PRIMES**

Il est donné connaissance des dispositions légales suivantes relatives à :

01.- **Dossier d'intervention ultérieure (« D.I.U. »)** (A.R. du 25 janvier 2001) : obligation pour le propriétaire de réaliser un dossier d'intervention ultérieure contenant « *les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage* ». Spécialement interpellé à ce sujet, le vendeur déclare expressément qu'il n'existe pas à ce jour de dossier d'intervention ultérieure à transmettre à l'adjudicataire.

02.- **Installations électriques** (Règlement général sur les installations électriques du 8 septembre 2019) : Le vendeur déclare que le Bien objet des présentes est une « unité d'habitation » dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal de contrôle daté du 3 septembre 2024 dressé par PROCONTROL, qui sera transmis à l'adjudicataire lors du transfert de jouissance, il a été constaté que l'installation **ne satisfait pas** aux prescriptions réglementaires. Il est rappelé à l'adjudicataire ses obligations légales en la matière et notamment :

- ✓ Remettre aux normes l'installation électrique et de le faire constater dans procès-verbal à dresser dans un délai de dix-huit mois à dater du procès-verbal d'adjudication ;
- ✓ Communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité.

L'acquéreur aura la liberté de choix d'organisme agréé, du fait que les frais du nouveau contrôle par un organisme agréé sont à sa seule charge et, Bien entendu, des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions réglementaires.

03.- Le vendeur déclare que le bien ne dispose pas de **panneaux photovoltaïques**.

04.- **Permis de location** (art. 9 à 13bis du Code wallon du logement) : obligation d'obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins un permis de location préalable pour les logements collectifs, les petits

logements (inférieurs à 28 m<sup>2</sup>) et le(s) kot(s) d'étudiant.

05. - **Distributions d'eau** (art 270bis-5 du Code de l'eau en région wallonne) : obligation des vendeur et acquéreur, en cas de changement d'abonné, d'informer dans les huit jours de l'acte le distributeur et de communiquer le ou les index. A défaut, les vendeur et adjudicataire sont tenus solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index.

06. - **Primes** : Le vendeur déclare expressément n'avoir bénéficié d'aucune aide régionale relative au Bien (prime remboursable en cas de vente conformément à l'Arrêté du gouvernement wallon du 30 avril 2009).

## **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 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 autre :

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère

et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) Si plusieurs bien sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication de lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à

l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

### ***Systeme d'enchères***

#### Article 10.

##### Général

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

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

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### Plafond (atteint)

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

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

priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

### **La clôture des enchères**

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

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

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

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

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire

instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 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 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 un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais payé à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

### **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. 2 877 du C.civ.).

### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

**Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%).

Cela s'élève à:

<b>Participation forfaitaire de l'adjudicataire</b>					
de	0 €	à	30.000,00 €	→	<b>28,00%</b>
Au-delà de	30.000,00 €	à	40.000,00 €	→	<b>21,85%</b>
Au-delà de	40.000,00 €	à	50.000,00 €	→	<b>20,05%</b>
Au-delà de	50.000,00 €	à	60.000,00 €	→	<b>18,90%</b>
Au-delà de	60.000,00 €	à	70.000,00 €	→	<b>18,10%</b>
Au-delà de	70.000,00 €	à	80.000,00 €	→	<b>17,45%</b>
Au-delà de	80.000,00 €	à	90.000,00 €	→	<b>16,90%</b>
Au-delà de	90.000,00 €	à	100.000,00 €	→	<b>16,50%</b>
Au-delà de	100.000,00 €	à	110.000,00 €	→	<b>16,20%</b>
Au-delà de	110.000,00 €	à	125.000,00 €	→	<b>15,90%</b>
Au-delà de	125.000,00 €	à	150.000,00 €	→	<b>15,60%</b>
Au-delà de	150.000,00 €	à	175.000,00 €	→	<b>15,20%</b>
Au-delà de	175.000,00 €	à	200.000,00 €	→	<b>14,90%</b>
Au-delà de	200.000,00 €	à	225.000,00 €	→	<b>14,70%</b>
Au-delà de	225.000,00 €	à	250.000,00 €	→	<b>14,55%</b>
Au-delà de	250.000,00 €	à	275.000,00 €	→	<b>14,40%</b>
Au-delà de	275.000,00 €	à	300.000,00 €	→	<b>14,25%</b>
Au-delà de	300.000,00 €	à	325.000,00 €	→	<b>14,15%</b>
Au-delà de	325.000,00 €	à	375.000,00 €	→	<b>14,05%</b>
Au-delà de	375.000,00 €	à	400.000,00 €	→	<b>13,85%</b>
Au-delà de	400.000,00 €	à	425.000,00 €	→	<b>13,80%</b>
Au-delà de	425.000,00 €	à	500.000,00 €	→	<b>13,75%</b>
Au-delà de	500.000,00 €	à	550.000,00 €	→	<b>13,60%</b>
Au-delà de	550.000,00 €	à	600.000,00 €	→	<b>13,50%</b>
Au-delà de	600.000,00 €	à	750.000,00 €	→	<b>13,45%</b>
Au-delà de	750.000,00 €	à	1.000.000,00 €	→	<b>13,30%</b>
Au-delà de	1.000.000,00 €	à	2.000.000,00 €	→	<b>13,15%</b>
Au-delà de	2.000.000,00 €	à	3.000.000,00 €	→	<b>12,95%</b>
Au-delà de	3.000.000,00 €	à	4.000.000,00 €	→	<b>12,90%</b>
Au-delà de	4.000.000,00 €			→	<b>12,85%</b>

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.

L'adjudicataire doit payer ce montant endéans les cinq jours à compter du moment où l'adjudication devient définitive et ce de la même manière que ce qui est prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

***Compensation***

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### ***Intérêts de retard***

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

### ***Sanctions***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Pouvoirs du mandataire***

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

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

### ***Avertissement***

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

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

### ***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 vendeur :** le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- **L'adjudicataire :** celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- **Le bien :** le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

### **PROCURATION**

[...]Comparante désigné plus loin par les mots "LA PARTIE MANDANTE", dont l'identité a été établie au vu de sa carte d'identité.

Lequelle a par les présentes, déclaré constituer pour mandataire général :

***L'ensemble des collaborateurs de l'étude du notaire soussigné.***

Désigné plus loin par le mot "mandataire".

A qui elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom, avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément et possibilité de subdéléguer :

**A.** lors de la passation de l'acte authentique ou des actes authentiques portant vente de l'ensemble ou d'une partie du bien immeuble suivant :

**DÉSIGNATION DU BIEN**

**VILLE DE LIÈGE - 21ième division - BRESSOUX**

Une maison d'habitation avec dépendance, sise Rue du Ponçay 26, cadastrée ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0478G4P0000**, pour une contenance de deux cents septante-six mètres carrés (276m<sup>2</sup>).

Revenu cadastral : € 1.663,00.

*Suivant renseignements cadastraux fournis par l'Administration de la Documentation Patrimoniale sur base des données connues et incorporées dans sa documentation, le bien est repris comme suit :*

Division cadastrale		62020 LIEGE 21 DIV/BRESSOUX/							
Situation	Situation le	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superficie en ca	Contenance en m <sup>3</sup>	Classement et revenu à l'ha ou année de la fin de construction	Code	Montant
1 – RUE DU PONÇAY 26	18/05/2026	A	0478G4 P0000	MAISON	276.0	---	1959	2F	1663

Et ce à l'amiable ou par voie judiciaire, de gré à gré, par adjudication publique ou vente aux enchères, dans les formes, pour les prix, moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que les mandataires approuveront.

Par ailleurs, les mandataires sont habilités, pour autant que cela ne va pas au-delà de la représentation des mandants lors de la passation de l'acte authentique ou des actes authentiques portant vente du bien précité, à :

- Signer tous cahiers des charges moyennant les charges, clauses et conditions que les mandataires approuveront, former tous les lots, constater l'origine de propriété, faire toutes déclarations, stipuler toutes dispositions concernant les servitudes et communautés.
- Engager les mandants à toutes les garanties et à accorder toutes justifications et mainlevées.
- Déterminer la date d'entrée en jouissance, fixer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, des frais et de tous accessoires, procéder à la délégation du prix et l'imputation du paiement, donner quittance et décharge des prix d'achat, frais et accessoires, avec ou sans subrogation.
- Réclamer la prise d'inscription d'office ou en dispenser expressément en tout ou en partie pour quelque motif que ce soit ; après ou sans paiement, accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres entraves, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes inscriptions et

mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tous droits réels, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter de la part des acquéreurs, des attributaires et de tous les autres, toutes garanties et hypothèques en garantie du paiement ou de l'exécution des engagements.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques susmentionnés ont été accomplis par porte-fort, les approuver et les ratifier dans le cadre de la représentation des mandants lors de la passation de l'acte authentique de vente.

**B.** lors de la passation des actes utiles ou nécessaires concernant le bien précité qui précèdent l'acte de vente précité, notamment tous les actes de lotissement, de scission et de division, tous les actes de base, règlements et actes similaires, y compris les actes authentiques de cession gratuite de terrain, moyennant les charges, clauses et conditions que les mandataires peuvent déterminer.

Aux fins précitées, conclure tous actes juridiques, subroger, élire domicile et d'une manière générale, faire tout ce qui serait nécessaire ou utile, même si cela n'a pas été expressément mentionné dans les présentes, pour autant que tout cela s'inscrit dans la représentation des mandants lors de la passation de l'acte authentique ou des actes authentiques précités dans le cadre de la vente du bien précité.

### **DISPOSITIONS FINALES**

1. Le Notaire soussigné certifie l'exactitude de l'état-civil des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.
2. Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile.

### **DONT ACTE**

Fait et passé en l'étude, date que dessus,  
Après lecture intégrale et commentée, la comparante a signé avec Nous,  
Notaire.

### **DROIT D'ÉCRITURE**

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

### **DISPOSITIONS FINALES**

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude de l'état-civil des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

Les comparants et intervenants éventuels aux présentes autorisent expressément le Notaire soussigné à renseigner leur numéro au 'Registre national'.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social respectif.

### **DONT ACTE**

Fait et passé à Liège-Rocourt, en l'étude, date que dessus.

Les parties ont déclaré avoir pris connaissance du projet de l'acte dans un délai suffisant et, de leur accord, nous avons procédé à un commentaire et à une lecture partielle de l'acte, conformément à la loi.

Ensuite, les comparants et intervenants éventuels ont signé avec Nous, Notaire.