



HU0044716
Acte - rep 22711 - 06-11-2024

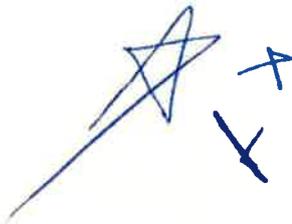
22711

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

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE
Le six novembre.

Je soussigné, Maître Michel HUBIN, Notaire à la résidence de Liège (2ème canton), procède 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 :

Premier feuillet



[Faint, mostly illegible text from the reverse side of the document, appearing as bleed-through or ghosting.]

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Maître Michel HUBIN, notaire
Place de Bronckart 15
4000 Liège

Description du bien

PREMIER LOT

Ville de Liège (62059) – Vingtième division – Anciennement Jupille-sur-Meuse

Un gros œuvre fermé sis rue de Beyne, actuellement repris au cadastre comme terrain à bâtir, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 0139CP0000, pour une contenance de deux cent quatre-vingt-deux (282) mètres carrés.

Tel que ledit bien constitue le LOT 1 au plan dressé par le Géomètre-Expert Monsieur Michel SAUSSEZ daté du neuf août deux mille vingt-et-un, annexé à

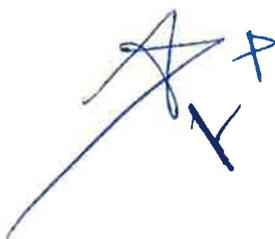
l'acte de division reçu par Maître Michel HUBIN, Notaire à Liège, en date du dix février deux mille vingt-deux.

DEUXIEME LOT

Ville de Liège (62059) – Vingtième division – Anciennement Jupille-sur-Meuse

Un gros œuvre fermé sis rue de Beyne, actuellement repris au cadastre comme terrain à bâtir, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 0139DP0000, d'une contenance de deux cent trente (230) mètres carrés.

Deuxième feuillet



Tel que ledit bien constitue le LOT 2 au plan dressé par le Géomètre-Expert Monsieur Michel SAUSSEZ daté du neuf août deux mille vingt-et-un, annexé à l'acte de division reçu par Maître Michel HUBIN, Notaire à Liège, en date du dix février deux mille vingt-deux.

Les biens sous plus grande contenance sont repris comme suit dans le dernier titre transcrit, étant l'acte reçu par Maître Michel HUBIN, Notaire à Liège, en date du 9 décembre 2019, transcrit au Bureau Sécurité juridique Liège 2 le 13 décembre suivant, dépôt 12403 :

« Ville de Liège (62.059) – Vingtième division – Anciennement Jupille-sur-Meuse

Une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été suivant extrait cadastral récent comme « Verger haute tige », sise rue de Beyne, section C, numéro 139B P0000, d'une superficie de mille huit cent cinquante-cinq mètres carrés (1.855 m²).

Revenu cadastral : quinze euros (15,00 €) »

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

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

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

Origine de propriété commune

A l'origine et ce depuis plus de trente ans, lesdits biens appartenaient à

N°	Description	Quantité
1	Lot 1	1
2	Lot 2	1
3	Lot 3	1
4	Lot 4	1
5	Lot 5	1
6	Lot 6	1
7	Lot 7	1
8	Lot 8	1
9	Lot 9	1
10	Lot 10	1
11	Lot 11	1
12	Lot 12	1
13	Lot 13	1
14	Lot 14	1
15	Lot 15	1
16	Lot 16	1
17	Lot 17	1
18	Lot 18	1
19	Lot 19	1
20	Lot 20	1
21	Lot 21	1
22	Lot 22	1
23	Lot 23	1
24	Lot 24	1
25	Lot 25	1
26	Lot 26	1
27	Lot 27	1
28	Lot 28	1
29	Lot 29	1
30	Lot 30	1
31	Lot 31	1
32	Lot 32	1
33	Lot 33	1
34	Lot 34	1
35	Lot 35	1
36	Lot 36	1
37	Lot 37	1
38	Lot 38	1
39	Lot 39	1
40	Lot 40	1
41	Lot 41	1
42	Lot 42	1
43	Lot 43	1
44	Lot 44	1
45	Lot 45	1
46	Lot 46	1
47	Lot 47	1
48	Lot 48	1
49	Lot 49	1
50	Lot 50	1

Mise à prix

La mise à prix pour le premier lot s'élève à cent cinquante mille euros (150.000,00 €).

La mise à prix pour le deuxième lot s'élève à cent cinquante mille euros

(150.000,00 €).

La vente des lots est soumise au régime de la TVA (21 %).

Pour le calcul des frais, il est renvoyé aux articles 25 et 25bis des conditions générales de la vente.

Enchère minimum

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

Condition suspensive de crédit

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 12 décembre 2024 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi 20 décembre 2024 à 11 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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 30 décembre 2024 à 11 heures.

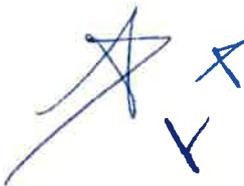
Visites

Les candidats-acquéreurs pourront contacter pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente l'Etude du Notaire Michel HUBIN, soit par courrier à l'adresse suivante : Place de Bronckart, 15 à 4000 Liège, soit par mail à l'adresse suivante : michel.hubin@belnot.be ou par téléphone au 04/223.66.36 .

Les visites seront fixées, sur rendez-vous, à convenir avec l'Etude de Maître Michel HUBIN.

Publicité

Troisième feuillet



Une publicité de minimum un mois sera réalisée sur immoweb, notaire.be, biddit.be, immovlanweb.

A l'occasion de la publicité, toute personne intéressée qui en manifesterait le souhait pourra obtenir, outre copie du présent cahier des charges, notamment les documents suivants relatifs aux biens et dont question ci-après :

- Les renseignements urbanistiques reçus,
- Les attestations de sol (BDES).

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Les biens sont libres d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, de la TVA, 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 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.

Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare que les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

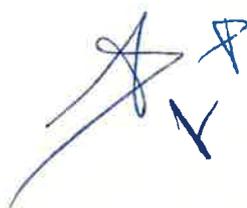
Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens ne sont grevés d'aucun droit

de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

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.

Quatrième feuillet



Etat du bien – Vices

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, à savoir à l'état de gros œuvre fermé, même s'ils ne satisfont 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 des biens 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

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Servitudes

Les biens sont vendus 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 des biens vendus et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

L'acte de division contient des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc. L'acquéreur reprend tous les droits et obligations qui en découlent.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Le notaire soussigné attire l'attention sur le contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction.

A cet égard, le vendeur déclare avoir entrepris depuis le 1er juillet 2018 de travaux pour lequel une attestation d'assurance doit être remise et avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

L'attestation d'assurance est disponible et sera remise à l'adjudicataire.

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Dispositions administratives - Prescriptions urbanistiques

1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, l'acquéreur 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 des biens auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut

administratif des immeubles, dont :

- * le Code du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;
- * le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;
- * le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
- * le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

Cinquième feuillet

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

2. Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le vendeur communique sur la base d'une lettre adressée par la ville de Liège, le cinq juillet deux mil vingt-quatre dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

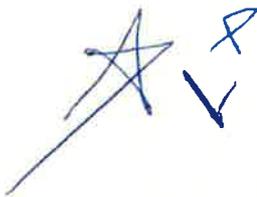


«

<i>Parcelle concernée</i>	<i>Division: LIEGE 20 DIV/JUPILLE-SUR-MEUSE/ Section : C Numéro: C 139 C INS: 62063 Surface calculée: 2.76 ares Adresse de la parcelle (Source : ICAR) : Rue de Beyne 101, 4020 Liège</i>
<i>Plan de secteur</i>	<i><u>Nom du plan de secteur d'aménagement :</u> LIEGE <u>1 Zone(s) d'affectation:</u> Habitat (100% soit 2.76ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u></i>

	<p>Infrastructures en avant-projet ou projet : Non</p> <p>Périmètres des avant-projets et projets : Non</p>
<p>Guide Régionaux d'Urbanisme</p>	<p>Parcelle en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non</p> <p>Parcelle 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</p> <p>Code carto : 62063-RMR-0001-01</p> <p>Libellé : Liège</p> <p>Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001</p> <p>Liendoc : <u>Ici</u></p> <p>Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité : Oui</p> <p>Code carto : 62063-REP-0001-01</p> <p>Libellé : Liège</p> <p>Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991</p> <p>Liendoc : <u>Ici</u></p> <p>Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non</p>
<p>Guides Communaux d'Urbanisme</p>	<p>Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non</p> <p>Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Oui</p> <p>Code carto : 62063-RCB-0002-01</p> <p>Libellé : Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts</p> <p>Historique dossier : Arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté))</p> <p>Liendoc : <u>Ici</u></p>
<p>Schéma de Développement Communal</p>	<p>Parcelle située en SDC – Anciennement Schéma de Structure communaux : Non</p>
<p>Permis d'Urbanisation</p>	<p>Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement) : Non</p>
<p>Rénovation urbaine</p>	<p>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non</p>
<p>Préemption en Amercœur</p>	<p>La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercœur : Non</p> <p>Sans objet</p>

Sixième feuillet



Revitalisation 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 dans un périmètre de remembrement urbain : Non
Zones d'assainissement	3 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC) Autonome (RAA) 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 : Oui
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 : Oui
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	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	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : Non

<i>parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître (source : SPF - Cadmap)</i>	
<i>Wateringue</i>	<i>Parcelle contenant une wateringue : Non</i>
<i>Canalisations de gaz Fluxys</i>	<i>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys' : Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250mètres : Oui</i>
<i>Seveso</i>	<i>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zones 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>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</i>	<i>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle a une présence de puits de mines La parcelle a 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 : Oui</i>
<i>Modifications à l'atlas de la</i>	<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale :</i>

Septième feuillet



voirie vicinale	Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source : SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale ; Non
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers ; Non
Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)	Parcelle non située dans une zone de bruit 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

Parcelle concernée	Division: LIEGE 20 DIV/JUPILLE-SUR-MEUSE/ Section : C Numéro: C 139 D INS: 62063 Surface calculée: 2.3 ares Adresse de la parcelle (Source : ICAR) : Rue de Beyne 99, 4020 Liège
Plan de secteur	<u>Nom du plan de secteur d'aménagement :</u> LIEGE 1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 2.3 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> <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
Guide Régionaux d'Urbanisme	Parcelle en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site

	<p><i>Rural : Non</i></p> <p><i>Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : Oui</i></p> <p><i>Code carto : 62063-RMR-0001-01</i></p> <p><i>Libellé : Liège</i></p> <p><i>Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001</i></p> <p><i>Liendoc : Ici</i></p> <p><i>Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité : Oui</i></p> <p><i>Code carto : 62063-REP-0001-01</i></p> <p><i>Libellé : Liège</i></p> <p><i>Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991</i></p> <p><i>Liendoc : Ici</i></p> <p><i>Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non</i></p>
<i>Guides Communaux d'Urbanisme</i>	<p><i>Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non</i></p> <p><i>Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Oui</i></p> <p><i>Code carto : 62063-RCB-0002-01</i></p> <p><i>Libellé : Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts</i></p> <p><i>Historique dossier : Arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté))</i></p> <p><i>Liendoc : Ici</i></p>
<i>Schéma de Développement Communal</i>	<i>Parcelle située en SDC – Anciennement Schéma de Structure communaux : Non</i>
<i>Permis d'Urbanisation</i>	<i>Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement) : Non</i>
<i>Rénovation urbaine</i>	<i>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non</i>
<i>Préemption en Amercœur</i>	<i>La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercœur : Non</i> <i>Sans objet</i>
<i>Revitalisation urbaine</i>	<i>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non</i>
<i>Site à réaménager (SAR)</i>	<i>Parcelle située dans un SAR : Non</i>
<i>Périmètre de reconnaissance économique</i>	<i>La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non</i>

Huitième feuillet



Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL : Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non
Zones d'assainissement	3 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC) Autonome (RAA) 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 : Oui
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 : Oui
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	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
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue : Non
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation

	'Fluxys' : Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250mètres : Oui
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zones vulnérables SEVESO : Non
Banque de données de l'Etat des Sols :	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
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle a une présence de puits de mines La parcelle a 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
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité : Non
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine – Biens classés et zones de protection	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
Inventaire du patrimoine immobilier culturel	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Oui
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source : SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non
Périmètres de remembrements et	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers :

Neuvième feuillet



<i>d'aménagements fonciers</i>	<i>Non</i>
<i>Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)</i>	<i>Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT Parcelle non située dans une zone de bruit PEB</i>
<i>Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur, îlots à déconstruire :</i>	<i>La parcelle est concernée : Non</i>
<i>Données AIDE</i>	<i>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</i>

Informations Ville de Liège :

<i>Permis d'urbanisme après le 01/01/1977</i>	<i>N°75097 déposé le 27/26/08 pour construire deux habitations jumelées de deux logements chacune. N°76307 octroyé le 24/12/10 pour construire deux habitations jumelée et deux logements chacune (1^{ère} phase), construire un petit immeuble comprenant cinq logements (2^{ème} phase). N°87838 octroyé le 30/08/19 pour construire un immeuble de cinq appartements et quatre maisons.</i>
<i>Permis unique ou intégré déposé</i>	<i>Non</i>
<i>Déclaration urbanistique préalable (DUP)</i>	<i>Non</i>
<i>CU2 de moins de deux ans</i>	<i>Non</i>
<i>Certificat de patrimoine valable</i>	<i>Non</i>
<i>Procès-verbal</i>	<i>Non</i>

».

3. Engagement du vendeur

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, les biens ne recèlent aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une 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.

4. Règlement général sur la protection de l'environnement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens :

- ne font l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- ne sont ni classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ne sont ni inscrits sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- ne sont pas situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- ne sont pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne font pas et n'ont pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- ne sont pas concernés par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- ne sont pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- ne sont pas situés dans une zone Natura 2000.

5. Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens objets des présentes ne se trouvent pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

6. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, les biens ne sont pas concernés 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 grevés d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

7. Situation existante

Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait les

biens ont fait l'objet des travaux suivants : construction d'un gros œuvre fermé, lesquels ont été achevés en 2024 et pour lesquels le permis mentionné ci-avant a été obtenu.

Il est rappelé que le maintien de travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sous réserve cependant de l'application des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1erbis. CoDT.

Le vendeur déclare que les biens sont destinés à usage de maison unifamiliale.

Dixième feuillet

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner aux biens, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que les biens n'ont 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 les biens aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

8. 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, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens décrits ci-dessus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent que les biens présentement décrits ci-dessus ne sont pas situés même en partie en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens décrits ci-dessus. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

9. Code wallon de l'habitation durable

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien décrit ci-dessus 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 m², 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.

A cet égard le vendeur déclare que les biens objets des présentes ne sont pas pourvus de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

Le vendeur déclare que les biens :

- * n'ont pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon de l'Habitat durable ;
- * ne sont pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- * ne font pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

Le vendeur déclare que les biens décrits ci-dessus ne contiennent pas :

- * de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
- * de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m² ;
- * de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;
- * de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...) ;

10. Division - Lotissement

Les biens ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, délivré par le Collège communal de la ville de Liège en date du 30 août 2019 sous la référence 87838. Ce permis d'urbanisme de constructions groupées a ensuite fait l'objet d'un acte de division reçu par le notaire Michel HUBIN, de résidence à Liège le dix février deux mil vingt-deux, transcrit au bureau de Sécurité Juridique Liège 2, sous le numéro de formalité 036-T-21/02/2022-01609.

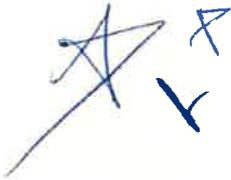
L'acquéreur déclare avoir connaissance de cet acte et en avoir reçu copie antérieurement aux présentes. Il est subrogé aux droits et obligations du vendeur qui en découlent.

Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataire à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées.

Lors de toute mutation en propriété ou jouissance des biens présentement décrits ci-dessus, les actes translatif ou déclaratifs de propriété ou de jouissance doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de division et qu'il s'oblige à le respecter.

11. Certificat D.IV.74 CoDT

**Onzième et dernier
feuillet**



Pour rappel, en vertu de l'article D.IV.74 CoDT, nul ne peut procéder à la division d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Il résulte d'un certificat délivré par le Collège communal de la Ville de Liège, et notifié aux sociétés à responsabilité limitée AJD CONCEPT et IMMO PLATINIUM le 4 février 2022, que les travaux et charges d'urbanisme imposés par le permis précité ont été suffisamment cautionnés en vue d'assurer leur bonne exécution.

Environnement – gestion des sols pollués

1. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que les biens ne font pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contiennent 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.

2. Etat du sol : information disponible – titularité

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 16 juin 2024 énoncent ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. ».

L'adjudicataire sera informé, avant la formation du contrat de vente, du contenu des extraits conformes.

Le Notaire ne dispose pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette information.

Aucun engagement n'est pris, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol, ce que l'adjudicataire acceptera expressément. 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 entendra assigner aux biens, à savoir : résidentiel.

L'exonération de responsabilité au profit du vendeur dont question ci-dessus n'est pas opposable à l'administration, cette dernière restant libre de faire appel à la responsabilité du vendeur, en tant qu'auteur avéré ou présumé de la pollution ou en tant qu'exploitant.

3. Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée 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 vendeur déclare que les biens ne contiennent pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

4. Le contrôle des chaudières

L'acquéreur déclare avoir connaissance de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 (paru au moniteur belge le 19 mai 2009, entré en vigueur le 29 mai 2009) tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique. Il déclare avoir reçu toutes informations utiles à ce sujet.

Cet arrêté impose :

- une réception par un technicien agréé avant la première mise en service d'une nouvelle installation de chauffage (depuis le 29 mai 2009).
- un contrôle périodique de l'installation de chauffage dont la fréquence varie selon le type de combustible utilisé (article 10, 40 et article 13, § 1^{er}) :
- combustibles solides (pellet, bois, charbon) : tous les ans
- combustibles liquides (mazout) : tous les ans
- combustibles gazeux (gaz naturel) : tous les trois ans.

Le contrôle est indépendant de l'entretien de la chaudière. Il doit avoir lieu dans les trois mois de la date d'anniversaire de la première mise en service de la chaudière et/ou du brûleur.

Une installation non-conforme doit être mise en conformité endéans les cinq mois et, pour autant qu'elle desserve une habitation et qu'il n'y ait pas de danger pour les occupants, ne peut être maintenue en fonction que durant une période maximale de trois mois, entre septembre et avril.

Les chaudières fonctionnant au gaz doivent être contrôlées pour la première fois au plus tard pour le 29 mai 2013 (article 65).

A ce sujet le vendeur déclare que les biens présentement vendus ne sont pas équipés d'une chaudière à combustibles solides, liquides ou gazeux.

5. Certificat de performance énergétique

Concernant le premier lot, sera remise à l'adjudicataire une copie de la déclaration PEB initiale effectuée par le vendeur représenté par la société à responsabilité limitée « AIR-LAB », responsable PEB agréé n° PEB-00707, le 19 mars 2019.

Concernant le deuxième lot, sera remise à l'adjudicataire une copie de la déclaration PEB initiale effectuée par le vendeur représenté par la société à responsabilité limitée « AIR-LAB », responsable PEB agréé n° PEB-00707, le 19 mars 2019.

L'établissement du certificat PEB final est à charge de l'adjudicataire.

La législation wallonne prévoit que, pour tout bâtiment à construire ou en cours de construction, le propriétaire est tenu de disposer du certificat PEB à l'issue des actes et travaux.

6. Primes

a) Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire 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.

b) Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire ait attiré l'attention du vendeur 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 vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

7. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Il ressort de la recherche sur www.klim-cicc.be/ que les biens vendus ne sont pas situés à proximité directe d'installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités raccordées à ladite base de données.

Autres polices administratives

1. Contrôle de l'installation électrique

Pas d'application.

2. Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a répondu de manière affirmative; il déclare que ce dossier doit encore être complété et ne peut donc pas encore être remis à l'acquéreur. Les parties reconnaissent que ledit dossier sera remis à l'adjudicataire lors de la signature du PV d'adjudication.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire soussigné qu'en cas de mutation ultérieure, il sera tenu de remettre lui-même le dossier d'intervention ultérieure.

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

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Registre des gages

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

Transfert des risques – Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site

internet sécurisé www.biddit.be, 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 supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de son enchère

retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).

- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, 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 défailant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue,

l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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, alinéa 2 du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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