

24-MA-0037/002 – EG

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le dix juin

Nous, Maître Emilie GILLET, Notaire à Liège (Chênée), 1^{er} canton, (on omet).

EXPOSONS PREALABLEMENT :

On omet.

CECI EXPOSE :

On omet.

Les 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 ;

A. Conditions spéciales de vente

1. Description du bien

VILLE DE LIEGE, première division

Un ensemble immobilier comprenant une maison de commerce et d'habitation comportant trois niveaux sur rez-de-chaussée commercial et un bâtiment à l'arrière, le tout situé Rue Ferdinand Hénau 11, érigé sur un terrain cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section A, numéro 0431CP0001, pour une contenance de cent cinquante-huit mètres carrés (158 m²) et composé d'après cadastre :

- d'un commerce sis au rez-de-chaussée, repris au cadastre sous la référence « CO.REZ » et cadastré suivant extrait datant de moins d'un an section A, numéro 0431CP0002 – Revenu cadastral : mille cinq cent trente euros (1.530€) ;

- d'un bureau sis au premier étage, repris au cadastre sous la référence « BU1 » et cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section A, numéro 0431CP0003 – Revenu cadastral : cinq cent septante euros (570€) ;

- d'un appartement sis au premier étage, repris au cadastre sous la référence « A1/AR/ » et cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section A, numéro 0431CP0004 – Revenu cadastral : quatre cent septante euros (470€) ;

- d'un appartement sis au deuxième étage, repris au cadastre sous la référence « A2/AV/ » et cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section A, numéro 0431CP0005 – Revenu cadastral : cinq cent trente euros (530€) ;

- d'un appartement sis au deuxième étage, repris au cadastre sous la référence « A2/AR/ » et cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section A, numéro 0431CP0006 – Revenu cadastral : quatre cent vingt euros (420€) ;

- d'un appartement sis au troisième étage, repris au cadastre sous la référence « A3/AV/ » et cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section A, numéro 0431CP0007 – Revenu cadastral : quatre cent septante euros (470€) ;

- d'un appartement sis au troisième étage, repris au cadastre sous la référence « A3/AR/ » et cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section A, numéro 0431CP0008 – Revenu cadastral : quatre cents euros (400€) ;

- d'un appartement sis au quatrième étage, repris au cadastre sous la référence « A4/AV/ » et cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section A, numéro 0431CP0009 – Revenu cadastral : deux cents euros (200€) ;

- d'un appartement sis au quatrième étage, repris au cadastre sous la référence « A4/AR/ » et cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section A, numéro 0431CP0010 – Revenu cadastral : cent quarante euros (140€) ;

Revenu cadastral total : quatre mille sept cent trente euros (4.730€).

Observation :

L'immeuble se compose de sept appartements ou studio, une surface de bureau ainsi qu'un rez-de-chaussée commercial avec caves et sanitaires. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que ledit bien n'a pas fait l'objet d'un acte de base de sorte que les différents appartements, studios et rez-de-chaussée commercial ne peuvent donc être vendus séparément en l'état actuel même s'ils sont cadastrés séparément.

Ledit bien étant repris au dernier titre de propriété transcrit sous la désignation administrative et cadastrale suivante :

« VILLE DE LIEGE – PREMIERE DIVISION

Rue Ferdinand Hénau, numéro 11, suivant matrice cadastrale datée du cinq mai deux mille trois, un ensemble immobilier comprenant une maison de commerce et d'habitation comportant trois niveaux sur rez-de-chaussée commercial et un bâtiment à l'arrière, cadastré section A n°431 C, pour une contenance totale de cent cinquante-huit mètres carrés.

Revenu cadastral : quatre mille septante cinq euros (4.075€) »

Ci-après désigné « le bien ».

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

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

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

2. Origine de propriété

On omet.

3. Mise à prix

La mise à prix s'élève à **QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00€)**.

4. 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.

5. Condition suspensive d'obtention d'un financement

L'adjudication ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

6. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 14 septembre 2026 à 12 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 22 septembre 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.

7. Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

Sauf instruction contraire du Notaire soussigné et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire Emilie GILLET le 24 septembre 2026 à 16 heures.

8. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous pendant la période de mise en vente jusqu'à la fin des enchères.

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.

Le Notaire rappelle le prescrit de l'article 1580, al. 3, 4 et 5 du Code judiciaire :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

Si la résistance est due à l'occupant des biens immobiliers saisis, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant ».

9. Publicité

La publicité relative à la vente sera faite sur le site www.Biddit.be et sur le site www.Immoweb.be jusqu'au jour de l'adjudication définitive.

10. Transfert de propriété

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

11. Jouissance – Occupation

a) Observations préliminaires :

Les déclarations reproduites ci-après au sujet de la jouissance et de l'occupation du bien se rapportent à la situation arrêtée à la date du 2 avril 2026. Le Notaire soussigné attire dès lors l'attention de l'adjudicataire sur l'existence éventuelle de modifications relatives à la jouissance et l'occupation du bien qui pourraient survenir entre la date du 2 avril 2026 et le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Il n'est donné aucune garantie à l'adjudicataire quant à l'exactitude des déclarations du requérant ou du propriétaire relatives à l'état d'occupation du bien. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Lorsque les garanties locatives ont été directement versées entre les mains du propriétaire, le requérant ne peut donner aucune garantie à l'adjudicataire que celles-ci pourront être retenues sur le prix d'adjudication.

En outre, le requérant n'apporte aucune garantie à l'adjudicataire que les locataires n'aient pas effectué dans leur bien des travaux, soit pour lesquels les locataires pourraient réclamer une indemnité soit que les locataires pourraient enlever à la fin de leur bail.

L'adjudicataire ne sera pas subrogé dans les droits et obligations du propriétaire relatifs à la récupération des éventuels loyers impayés pour la période antérieure à l'entrée en jouissance de l'adjudicataire.

Sous cette réserve, l'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées ci-après 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.

b) Concernant le rez-de-chaussée commercial ainsi que les caves avec sanitaires :

Le requérant déclare que le bien est occupé par un tiers (locataire ou autre), en vertu d'un bail commercial daté du 24 novembre 2008.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Emilie GILLET, Notaire à Liège, à l'intervention de Maître Frédéric VLAMINCK, Notaire à Anvers, le 9 juillet 2012, les parties audit bail ont requis les Notaires prénommés de déposer au rang de leurs minutes pour qu'elle acquiert tous les effets d'un acte authentique et qu'elle soit transcrite, la

convention sous seing privé de bail commercial enregistrée à Liège II, le 10 avril 2012, onze rôles, sans renvois, volume 35, folio 15, case 136, d'une durée de 27 ans, ayant pris cours le 1^{er} avril 2009, pour se terminer de plein droit le 31 mars 2036, moyennant un loyer annuel, hors charges réelles, de seize mille deux cent euros (16.200 EUR), indexable selon l'indice santé tel que publié mensuellement par le Ministère des affaires économiques.

L'adjudicataire sera tenu de respecter le contrat de bail en cours tout en conservant ses droits en tant que nouveau propriétaire et adjudicataire du bien.

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

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

Aux termes dudit contrat de bail commercial, une garantie locative de quatre mille cinquante euros (4.050,00 €) a été directement versée entre les mains du propriétaire.

c) Concernant la surface de bureau au premier étage

Le bien est occupé par le propriétaire ou par des sociétés liées à titre gratuit. Aucun loyer n'est versé pour l'occupation de la surface de bureau.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, à charge pour lui, si besoin est, de se mettre en possession, à ses seuls frais. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

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. Il est pour le surplus renvoyé au point 13, article 18, des conditions générales.

d) Concernant les appartements/studios

Le requérant déclare que les appartements/studios font l'objet des conditions d'occupation suivantes (situation au 2 avril 2026) :

- l'appartement sis au premier étage arrière est occupé par un tiers en vertu d'un bail étudiant, ayant pris cours le 15 juillet 2021, pour un loyer mensuel indexable de quatre cent quatre-vingt euros (480 €), hors charges forfaitaires de quarante euros (40 €). Une garantie locative de huit cent trente euros (830 €) a été directement versée au propriétaire. Le locataire a notifié, dans les délais, son renom pour quitter le bien en date du 30 juin 2026 ;

- l'appartement sis au deuxième étage avant est occupé par un tiers en vertu d'un bail étudiant ayant pris cours le 1^{er} octobre 2021, pour un loyer mensuel indexable de cinq cent soixante euros (560 €), hors charges forfaitaires de quarante euros (40 €). Une garantie locative de neuf cent quatre-vingt euros (980 €) a été directement versée au propriétaire ;

- l'appartement sis au deuxième étage arrière est occupé par un tiers en vertu d'un bail étudiant ayant pris cours le 15 juin 2025, pour un loyer mensuel indexable de quatre cent soixante-cinq euros (465 €), hors charges forfaitaires de soixante-cinq euros

(65 €). Une garantie locative de neuf cents trente euros (930 €) a été directement versée au propriétaire et un état des lieux d'entrée a été réalisé en date du 12 juin 2025 ;

- l'appartement sis au troisième étage avant est occupé par un tiers en vertu d'un bail ayant pris cours le 16 septembre 2025, pour un loyer mensuel indexable de cinq cent trente euros (530 €), hors charges forfaitaires de septante euros (70 €). Une garantie locative de neuf cent nonante euros (990 €) a été constituée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et un état des lieux d'entrée a été réalisé en date du 16 septembre 2025 ;

- l'appartement sis au troisième étage arrière est occupé par un tiers en vertu d'un bail étudiant ayant pris cours le 14 septembre 2020, pour un loyer mensuel indexable de quatre cent soixante-cinq euros (465 €), hors charges forfaitaires de soixante-cinq euros (65 €). Une garantie locative de neuf cent euros (900 €) a été directement versée au propriétaire ;

- l'appartement sis au quatrième étage avant est occupé par un tiers en vertu d'un bail ayant pris cours le 1^{er} mars 2026, pour un loyer mensuel indexable de quatre cent quarante euros (440 €), hors charges forfaitaires de cinquante euros (50 €). Une garantie locative de huit cent quatre-vingt euros (880 €) a été directement versée au propriétaire et un état des lieux d'entrée a été réalisé en date du 6 mars 2026 ;

- l'appartement sis au quatrième étage arrière est libre d'occupation.

L'adjudicataire sera tenu de respecter les contrats de bail en cours tout en conservant ses droits en tant que nouveau propriétaire et adjudicataire du bien.

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

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

Pour le surplus, l'adjudicataire sera informé de la situation locative par le Notaire soussigné, lequel est dispensé de la reproduire plus amplement aux présentes.

12. 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.

13. 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.

L'adjudicataire est en outre informé qu'au vu de l'âge de la construction, le bien objet des présentes est susceptible de contenir des matériaux présentant de l'amiante notamment tels que calorifugeage (isolation des tuyaux de chauffage), ardoises de type « Eternit » ou autres éléments déterminés. Il est invité à prendre toutes ses informations quant aux mesures spécifiques qui doivent être prises lors du démontage et de l'évacuation de ces matériaux. Il en fera son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

L'adjudicataire est informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur leur intérêt de visiter le bien vendu avec attention.

14. 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.

15. Mitoyennetés

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

16. Servitudes

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

Le propriétaire 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 propriétaire déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, sous réserve de ce qui suit :

Le propriétaire étant par ailleurs propriétaire du bien voisin situé Rue Léopold 23, il est ici précisé que la division de la propriété du vendeur amène l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes non explicitement prévues. Il peut en être ainsi notamment des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, comme aussi des canalisations souterraines (eau, égouts, etc,...) et des raccordements aériens (électricité, télédistribution, etc, ..) ainsi que des tuyaux de décharge, corniche et gouttière, cette énumération étant exemplative et non limitative. Cet état de chose sera maintenu à titre de servitude par titre. Ces servitudes prendront naissance dès la signature de l'acte authentique.

A ce propos, tant pour ce qui précède, que pour ce qui suit, et que pour ce qui n'aurait pas été mentionné, il est stipulé que conformément à l'article 3.119 du Code Civil, il y aura servitude par titre, dans la mesure où c'est par lui que ces choses ont été

prises dans l'état duquel résulte la servitude. Cette règle s'appliquera à la situation telle qu'elle existe actuellement, dans toutes ses composantes.

Le propriétaire déclare qu'il n'existe pas de conditions particulières dans son titre de propriété dont question ci-avant.

17. 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.

18. 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.

19. Copropriété

Pas d'application pour cette vente.

20. Dispositions administratives

- Prescriptions urbanistiques

Informations circonstanciées

Le Notaire déclare que, selon un courrier émis par la Ville de Liège en date du 25 février 2026 le bien objet des présentes est situé en zone d'habitat au plan de secteur actuellement en vigueur.

Ledit courrier stipule en outre que :

« 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 :

Parcelle concernée	<i>Division : LIEGE 1 DIV Section : A Numéro : A 431 C INS : 62063 Surface calculée : 1.66 ares Adresse de la parcelle (Source : ICAR) : Rue Sainte-Catherine 6, 4000 Liège Rue Ferdinand Héniaux 11, 4000 Liège</i>
Plan de secteur	<i><u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> LIEGE</i>

	1 Zone(s) d'affectation : Habitat (100% soit 1.66 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique <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
Guides Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Oui Code carto : 62063-ZPU-0001-03 Libellé : ZPU de Liège Historique dossier : Arrêté du 28/07/1986 Arrêté du 13/05/1993 Arrêté du 30/08/2006 Liendoc : Ici Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : 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 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 Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non
Guides Communaux d'Urbanisme	Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non

	<i>Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Oui</i> <i>Code carto : 62063-RCB-0002-01</i> <i>Libellé : Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts</i> <i>Historique dossier : arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté)) ;</i> <i>Liendoc : ici</i>
Schéma de Développement Communal	<i>Parcelle située en SDC : Non</i>
Anciennement Schéma de Structure Communal	<i>Parcelle située en SSC – Anciennement Schémas de Structure Communaux : Non</i>
Permis d'Urbanisation	<i>Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. Lotissement) : Non</i>
Rénovation urbaine	<i>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Oui</i> <i>Code Carto : 62063-RUB-0006-01</i> <i>Libellé : Quartier Léopold</i> <i>Historique dossier : arrêté du 27/03/2014 entré en vigueur le 27/03/2014</i> <i>Liendoc : ici</i>
Préemption en Amercoeur	<i>La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercoeur : NON</i> <i>Sans Objet</i>
Revitalisation urbaine	<i>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non</i>
Sites à réaménager (SAR)	<i>Parcelle située dans un SAR : Non</i>
Périmètre de reconnaissance économique	<i>La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non</i>
Schéma d'Orientation local	<i>Parcelle concernée par un SOL : Non</i>
Périmètre de remembrement urbain	<i>Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non</i>
Zones d'assainissement	<i>1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)</i>
Aléa d'inondation <i>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.</i>	<i>La parcelle n'est située dans aucune zone</i>
Axe de ruissellement concentré	<i>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non</i> <i>Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non</i>
Zone de prévention des captages	<i>Parcelle située dans une zone de prévention</i>

(SPW)	<i>forfaitaire (II) : Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</i>
Parc naturel	<i>Parcelle située dans un parc naturel : Non</i>
ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)	<i>Sélection située dans un PIP : Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non</i>
Zone Natura 2000	<i>Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000</i>
Zone Natura 2000 (100m)	<i>Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</i>
Wateringue	<i>Parcelle contenant une wateringue : Non</i>
Canalisations de gaz Fluxys	<i>Parcelle traversée par une canalisation « Fluxys » : Non Canalisation « Fluxys » à une distance inférieure à 250 mètres : Non</i>
Seveso	<i>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zones vulnérables SEVESO : Non</i>
Banque de données de l'État des Sols :	<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>
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	<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>
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	<i>Parcelle située dans une cavité : Non</i>
Eboulement	<i>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</i>
Patrimoine – Biens classés et zones de protection	<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</i>

	<i>Parcelle contenant une zone de protection : Non</i>
Inventaire du patrimoine immobilier culturel	<i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Oui</i> <i>Nature du bien : Monument (pastillé)</i> <i>LIENDOC : ICI</i>
Carte archéologique	<i>La parcelle est concernée par la carte archéologique : Oui</i> <i>(100% soit 1.66 ares)</i>
Chemin de Grande Communication (Liège)	<i>Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non</i>
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale	<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non</i>
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source : SPW)	<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non</i>
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	<i>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non</i>
Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)	<i>Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT</i> <i>Parcelle non située dans une zone de bruit PEB</i>
Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur, îlots à déconstruire :	<i>La parcelle est concernée : Non</i>
Données AIDE	<i>La parcelle est traversée par un ouvrage : NON</i> <i>La parcelle est traversée par un égout : NON</i> <i>La parcelle est traversée par un collecteur : NON</i> <i>La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé : NON</i>

Informations de la Ville de Liège :

<i>Permis d'urbanisme après le 01/01/1977</i>	<i>N° 66999 octroyé le 29/06/00 pour l'aménagement d'une brasserie.</i> <i>N°49744 octroyé le 19/12/77 pour aménager un débit de boissons.</i>
<i>Permis unique ou intégré</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>

AVIS IMPORTANT

1. En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit Code.

2. *Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.*
3. *L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.*
4. *Un immeuble d'habitation ne peut être – ou avoir été – divisé en logements multiples ou collectifs sans permis d'urbanisme. Le futur propriétaire est tenu par cette obligation, au même titre que l'ancien, si cette division est postérieure au 20 août 1994. En tout état de cause, la politique du Collège communal est de privilégier les immeubles unifamiliaux et de limiter au maximum la division de tels immeubles ou les logements multiples.*
5. *Est soumis à permis de location, tout logement de moins de 28 m² de surface habitable ainsi que tout logement collectif, en ce compris le(s) kot(s) d'étudiant(s). Il incombe au propriétaire-bailleur d'introduire les demandes de permis de location nécessaires.*
6. *La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration, ...), peu importe le changement de propriétaire.*
7. *Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.*
8. *Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées :*
 - *RESA ELECTRICITE : Rue Louvrex 95 à 4000 LIEGE*
 - *C.I.L.E. : Rue du Canal de l'Ourthe 8 à 4031 ANGLEUR*
9. *Nous vous invitons à bien prendre connaissance du contenu des permis octroyés et particulièrement des éventuelles conditions et/ou exclusions.*
10. **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/ dans le champ « code interne », vous trouverez tous les documents liés utiles.
11. **ATTENTION : les aléas d'inondation très faibles ne sont pas interrogés par notre outil de recherche de renseignements car ils ne sont visibles dans la carte qu'au-delà du 1/25000°. Nous vous invitons à procéder à la vérification**

sur WalOnMap (<https://geoportail.wallonie.be/>), dans le catalogue du géoportail, menu « Nature et environnement », « Eau », « Cartographie de l'aléa d'inondation » et en dézoomant fortement.

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

Le requérant déclare qu'à sa connaissance les renseignements ci-dessus, communiqués par la Ville, sont exacts.

Le requérant déclare en outre que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir, de construction groupée ou d'urbanisme délivré postérieurement au 1^{er} janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine valable, **hormis ce qui est écrit ci-dessus.**

Le requérant déclare encore :

- qu'à sa connaissance le bien vendu n'est concerné par des mesures urbanistiques ou environnementales particulières (telles qu'inscription sur une liste de sauvegarde, procédure de classement, zone de protection urbanistique, Natura 2000, plan d'expropriation ou site d'activité économique à rénover, zone de risque naturel ou zone vulnérable établie autour d'établissements présentant un risque d'accident majeur SEVESO), **hormis ce qui est écrit ci-dessus ;**

- qu'à sa connaissance, les constructions qui auraient été érigées ou modifications qui auraient été apportées au bien vendu l'ont été dans le respect des lois et règlements en vigueur, **sous réserve de ce qui est précisé ci-après au sujet de la division du bien en plusieurs logements ;**

- qu'aucune infraction urbanistique ne lui a été notifiée ou communiquée, même verbalement ;

- le bien est actuellement affecté à usage de maison de rapport et qu'il n'a été informé d'aucune contestation à cet égard, **sous réserve de ce qui suit. Aucune garantie n'est apportée à l'adjudicataire quant à l'affectation du bien ; l'adjudicataire en fera son affaire personnelle ;**

- qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien concerné par la présente vente n'a fait l'objet d'aucun travaux pour lesquels un permis aurait été délivré préalablement, depuis que le propriétaire en a acquis la maîtrise juridique. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le requérant déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans le titre de propriété du propriétaire.

Division du bien en plusieurs logements :

Aux termes de l'article D.IV.4 du CoDT, il est précisé que sont soumis à permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, de l'autorité compétente, la création d'un nouveau logement dans une construction existante ainsi que la division d'un bien en logements multiples ou collectifs.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, le propriétaire a acquis le bien dans sa composition actuelle et que ce dernier n'a personnellement introduit aucune demande de permis à ce sujet.

Le notaire instrumentant attire dès lors l'attention de l'adjudicataire sur :

a) l'existence *éventuelle* d'une infraction urbanistique grevant le bien vendu, à savoir la division du bien en sept appartements ou studios et un bureau sans l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;

b) la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, de sanctions financières ;

c) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes d'imposer avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, de sanctions financières ;

d) de l'obligation dans le chef de l'adjudicataire de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux ;

e) l'absence de garantie que l'éventuelle infraction pourra être régularisée et que la division actuelle pourra être maintenue telle qu'elle existe actuellement ;

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque engagement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une *éventuelle* situation infractionnelle.

L'adjudicataire introduira le cas échéant sans délai et à ses frais une demande de régularisation en vue de remédier à cette situation. Informé des aléas inhérents à l'obtention d'une telle autorisation administrative (refus, conditions et/ou charges onéreuses, ...), il lui est formellement interdit tout recours et toute demande d'indemnisation généralement quelconque de ce chef à l'encontre du vendeur ou du Notaire soussigné le prix étant fixé en fonction de cette information. Bien informé, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la division du bien ainsi que de son éventuelle régularisation.

Service incendie :

Le requérant déclare que suite à l'explosion de gaz survenue le 27 janvier 2010 dans un immeuble de la rue Léopold, le propriétaire a reçu la visite du Service Incendie (ou de tout autre service assimilé) dans le cadre d'une étude visant à rendre le bâtiment conforme au niveau de sa sécurité et/ou de sa salubrité. Dans ce contexte, d'importants travaux ont été imposés par les autorités compétentes, tels que le placement de pictogrammes dans les cages d'escaliers, l'installation de portes-coupe-feu (RF), de deux exutoires de fumée, d'éclairage de secours, ainsi que d'extincteurs. Sous cette réserve, le requérant déclare qu'à sa connaissance, aucune nouvelle obligation n'a été imposée par les autorités communales compétentes en vue de rendre le bâtiment conforme au niveau de sa sécurité ou de la salubrité et qu'aucun arrêté d'insalubrité ne lui a été notifié. Le requérant déclare cependant qu'il ne peut garantir à l'adjudicataire que le bâtiment est conforme ou que les éventuelles autorisations reçues sont toujours valables. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation.

Il est ici précisé que :

- les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1^{er}, 3^o du CoDT);

- 10 ans après leur achèvement, les actes et travaux réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité pour autant que les conditions cumulatives visées à l'article D.VII.1/1 §1^{er} du CoDT soient réunies (infractions mineures/non fondamentales)

- 20 ans après leur achèvement, les actes et travaux, autres que ceux visés au paragraphe 1^{er}, réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité en vertu de l'article D.VII.1/1 §2 du CoDT (infractions ordinaires/fondamentales).

Cette présomption irréfragable de conformité ne s'applique toutefois pas si les actes et travaux entrent dans une des 6 catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice en vertu de l'article D.VII.1/1 §3 du CoDT (infractions majeures), à savoir :

« 1° aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone au plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire, le cas échéant, sur la base d'une réglementation qui n'est plus en vigueur ;

2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994, sauf si ces actes et travaux consistent à avoir créé, en zone d'habitat vert qui n'est plus susceptible de réversibilité en application de l'article D.II.64, §1^{er}, alinéa 2, un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 ;

3° aux actes et travaux réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

4° aux actes et travaux réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine;

5° aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative;

6° aux actes et travaux ayant fait l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du CoDT ».

L'adjudicataire sera sans recours contre la partie venderesse pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'aménagement du territoire d'urbanisme et du patrimoine, la partie acquéreur étant réputée avoir pris toutes informations à ce sujet.

Informations générales :

Conformément à la loi, le Notaire soussigné informe les amateurs de ce que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code wallon du développement Territorial, 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.

- Division - Lotissement

Pas d'application.

- Environnement

Assainissement des sols pollués

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 27 mars 2026, énonce ce qui suit :

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

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

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

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

B. Déclaration de non-titularité des obligations

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

C. Information circonstanciée

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

Citerne à mazout – Citerne à gaz

Informée par le Notaire instrumentant de la teneur de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, le requérant déclare que le bien vendu ne dispose pas d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, ni d'une citerne à gaz.

Permis d'environnement

Le requérant déclare que le bien vendu ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), de telle sorte que l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement ne trouve pas application.

CertIBEau

Le requérant déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;

- ne pas avoir demandé de CertIBEau 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.

Sécurité du bâtiment

Zones inondables

En application de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le requérant déclare, et le Notaire instrumentant confirme au vu des renseignements fournis par l'administration communale concernée, que le bien est situé en **zone d'aléa d'inondation nul**.

Installation électrique

a) Concernant le rez-de-chaussée commercial ainsi que les caves avec sanitaires :

Le requérant déclare que le rez-de-chaussée commercial n'est pas 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) et que, partant, il n'est pas tenu de procéder à un contrôle de l'installation électrique pour la signature de l'acte de vente.

b) Concernant la surface de bureau et les appartements/studios

Le requérant déclare que l'objet de la présente vente est composé d'unités 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 les installations électriques n'ont pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service des installations.

Par procès-verbaux du 16 novembre 2015 dressés par Monsieur CLEVER (Vinçotte) il a été constaté que les installations satisfont aux prescriptions du Règlement.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément le chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, les installations doivent faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 16 novembre 2015. L'adjudicataire recevra un exemplaire des procès-verbaux et des schémas unifilaires (non signés et non cachetés) des mains du propriétaire. Il en fera son affaire personnelle.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, le propriétaire n'a apporté aucune modification importante à l'installation depuis le contrôle.

L'attention de l'adjudicataire est toutefois attirée sur l'existence du règlement communal applicable aux immeubles accueillant des logements individuels, adopté par le Conseil communal de la Ville de Liège le 25 juin 2018, qui impose une visite de contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé tous les 5 ans. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de ces dispositions.

Dossier d'intervention ultérieure

Le Notaire instrumentant informe les amateurs du contenu de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, qui en substance et entre autres impose la désignation d'un coordinateur de sécurité dès le moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier et impose que le « maître d'ouvrage » propriétaire, locataire ou autre fasse réaliser ou réalise personnellement un dossier d'intervention ultérieur (DIU) c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matières de sécurités et de santé.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, le propriétaire **a effectué** dans le bien vendu des travaux rentrant dans le champ d'application de cette législation, de telle

sorte qu'il y a lieu de remettre un dossier d'intervention ultérieure. **Cependant, le requérant déclare qu'il n'existe aucun dossier d'intervention ultérieure et que l'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle.**

Panneaux photovoltaïques

Néant.

Panneaux publicitaires

Néant.

- **Logement**

Certificat de performance énergétique

a) Concernant le rez-de-chaussée commercial ainsi que les caves avec sanitaires :

L'adjudicataire est informé des arrêtés du Gouvernement wallon relatif à la certification des bâtiments non résidentiels existants, dont il découle qu'un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'un acte conférant un droit personnel de jouissance ou d'un acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel (sous réserve des exceptions légales ou réglementaires) portant sur un bâtiment non résidentiel existant, ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat. Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur théorique, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et, où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateur agréé pour ce faire.

b) Concernant la surface de bureau et les appartements/studios

Le requérant déclare que l'objet de la présente vente est composé d'unités d'habitation soumises aux dispositions de l'article 34 du décret du 28 novembre 2013 relatives à la performance énergétique des bâtiments.

En conséquence, le requérant remettra à l'adjudicataire, lors de son entrée en jouissance, les certificats de performance énergétique établis par Madame BILGIC Asya et portant les numéros :

- CU20240514027773 (indice C) établi le 14 mai 2024 ;
- CU20240415007371 (indice C) établi le 15 avril 2024 ;
- CU20240514027449 (indice C) établi le 14 mai 2024 ;
- CU20240415006265 (indice C) établi le 15 avril 2024 ;
- CU20240514027236 (indice D) établi le 14 mai 2024 ;
- CU20240415006687 (indice B) établi le 15 avril 2024 ;
- CU20240514028090 (indice C) établi le 14 mai 2024 ;
- CU20240514025930 (indice B) établi le 14 mai 2024 ;

Détecteurs d'incendie

L'attention des parties/de l'adjudicataire est attirée sur l'obligation prévue à l'article 4 bis du Code Wallon du logement d'équiper tout logement individuel ou collectif de détecteurs d'incendie depuis le 1^{er} juillet 2006.

Permis de location

L'adjudicataire est informé par le notaire soussigné que le Code wallon de l'habitation durable impose au bailleur d'un petit logement individuel d'une superficie habitable égale ou inférieure à 28 m² d'obtenir un permis de location avant de le louer.

Ces logements doivent répondre à des critères minimaux de qualité : salubrité, superficie habitable, nombre de pièces, inviolabilité du domicile et respect de la vie privée.

Ne comptent pas dans la superficie habitable :

- les halls, les couloirs, les dégagements, les salles de bains, les toilettes, les caves, les greniers, etc ;

- les espaces extérieurs ou semi-externes : terrasses, balcons, loggias, vérandas ;

- les espaces ou parties d'espaces non situés sous la hauteur sous plafond requise ou ne bénéficiant pas d'un apport de lumière naturelle suffisant ne sont pas comptabilisés à 100%.

En cas de location sans obtention préalable d'un permis de location, des sanctions administratives et/ou pénales peuvent être infligées.

L'adjudicataire se reconnaît parfaitement informé du fait que le bien pourrait être soumis à la réglementation relative aux permis de location (notamment pour les deux studios situés au dernier étage) et qu'aucune garantie ne lui est donnée par le Notaire soussigné ou le requérant quant à l'obtention d'un tel permis. Dûment informé, l'adjudicataire prendra le bien en l'état et fera son affaire personnelle de l'obtention de tout permis de location qui serait requis, sans recours contre le vendeur.

21. Situation hypothécaire

Le bien est vendu 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.

On omet.

22. 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.

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

Le requérant 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.

23. 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.

24. 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.

25. Garantie complémentaire

Le Notaire soussigné se réserve le droit d'exiger de l'adjudicataire qu'il fournisse caution ou qu'il constitue une garantie complémentaire selon les modalités qu'il fixera.

B. Conditions générales de vente

1. 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.

2. 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.

3. 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

4. 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.

5. 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 comme déterminé par le site internet.

6. Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

7. 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 cinq 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 dix 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.

8. 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.

9. 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).

10. Mise à prix et prime

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à

condition que le bien lui soit définitivement adjudgé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé 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.

16. Déclaration de command

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

17. Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du Notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. **Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais, majorée d'un pourcentage du prix d'adjudication, soit payée à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.**

18. Solidarité - Indivisibilité

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

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

19. 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.

20. 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.

Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.** Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

21. 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.

22. 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.

23. Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente :

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

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

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère :

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

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

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

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

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le Notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le Notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

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

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

Saisie-exécution immobilière :

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

24. 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.

25. Avertissement

Article 30. On omet.

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.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : la personne ou les personnes qui requier(en)t de vendre et qui met(tent) le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le Notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel

toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le Notaire : le Notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

Identités

Les Notaires certifient que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance et le domicile des parties tels qu'énoncés ci avant correspondent aux données reprises dans le registre national, au vu duquel elles ont été identifiées.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Déclaration de capacité

Le requérant nous déclare jouir de sa pleine capacité civile et notamment :

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur de biens ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'il n'est pas placé sous statut de protection judiciaire ou extrajudiciaire ;
- qu'il n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ou en réorganisation judiciaire ;
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

DONT PROCES-VERBAL

Passé à Chênée-Liège, en l'Etude du Notaire soussigné, date que dessus.

Et Nous, Notaire, avons signé.