

**CAHIER DES CHARGES – VP ONLINE (BIDDIT.BE)**

LE HUIT JUIN DEUX MILLE VINGT SIX, je soussignée, Maître **Florence GODIN**, notaire à la résidence de Malmedy, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la requête et en présence de :

premier rôle

Madame

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 **Olivier CRESPI**n et Maître **Florence GODIN**, notaires associés  
Avenue Monbijou 6  
4960 Malmedy

**Description des biens****LE LOT 1 COMPOSE :****VILLE DE MALMEDY – QUATRIEME DIVISION**

1) Une emprise de terrain sise au lieu-dit « Kauert » à prendre hors de la parcelle cadastrée section D, numéro 0035DP0000 pour une contenance mesurée de sept ares et soixante-huit centiares (768 m<sup>2</sup>) ainsi qu'elle figure sous **lot B** et sous liséré vert clair au plan qui en a été dressé par Monsieur Jean-Louis FRAIKIN géomètre - expert immobilier à Malmedy en date du 29 mai 2025, figurant sous la référence 63503/10266 dans la base des données des plans de délimitation, dont un exemplaire signé ne varietur par les parties et le Notaire soussigné restera ci-annexé pour faire corps avec le présent acte.

Les parties déclarent que le plan en question n'a pas fait l'objet de modifications depuis son dépôt dans ladite base de données.

Le plan ci-annexé faisant l'objet d'une précadastration, les parties invoquent l'article 26 du Code des droits d'enregistrement de sorte que l'enregistrement de celui-ci ne fera pas l'objet d'une taxation et sollicitent l'application de l'article 1, alinéa 4 de la loi hypothécaire réputant la transcription dudit plan.



CG0005966

Ladite emprise dispose du numéro parcellaire suivant: **section D 0387AP0000**

2) Une emprise de terrain sise au lieu-dit « Kauert » à prendre hors de la parcelle cadastrée section D, numéro 0034P0000 pour une contenance mesurée de quatorze ares et quatre-vingt-huit centiares (1.488 m<sup>2</sup>) ainsi qu'elle figure sous **lot D** et sous liséré vert foncé au plan qui en a été dressé par Monsieur Jean-Louis FRAIKIN géomètre - expert immobilier à Malmedy en date du 29 mai 2025, figurant sous la référence 63503/10266 dans la base des données des plans de délimitation, dont mention ci-avant.

Ladite emprise dispose du numéro parcellaire suivant: **section D 0387BP0000**

## **LE LOT 2 COMPOSE**

### **VILLE DE MALMEDY – QUATRIEME DIVISION**

3) Une emprise de terrain sise au lieu-dit « Kauert » à prendre hors de la parcelle cadastrée section D, numéro 0035DP0000 pour une contenance mesurée de sept ares et soixante-huit centiares (768 m<sup>2</sup>) ainsi qu'elle figure sous **lot C** et sous liséré rose au plan qui en a été dressé par Monsieur Jean-Louis FRAIKIN géomètre - expert immobilier à Malmedy en date du 29 mai 2025, figurant sous la référence 63503/10266 dans la base des données des plans de délimitation, dont mention ci-avant.

Ladite emprise dispose du numéro parcellaire suivant: **section D 0387CP0000**

4) Une emprise de terrain sise au lieu-dit « Kauert » à prendre hors de la parcelle cadastrée section D, numéro 0034P0000 pour une contenance mesurée de onze ares (1.100 m<sup>2</sup>) ainsi qu'elle figure sous **lot E** et sous liséré rouge au plan qui en a été dressé par Monsieur Jean-Louis FRAIKIN géomètre - expert immobilier à Malmedy en date du 29 mai 2025, figurant sous la référence 63503/10266 dans la base des données des plans de délimitation, dont mention ci-avant.

Ladite emprise dispose du numéro parcellaire suivant: **section D 0387DP0000**

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**

**Concernant le bien numéro 0034P0000**

Concernant le bien numéro n°0035DP0000

Origine commune aux deux biens

deuxième rôle

**DESCRIPTION DES LOTS MIS EN VENTE**

**VENTE 1** : composé des biens prédécrits sous **LOT 1**, à savoir les biens décrits sub 1 (terrain à bâtir) et sub 2 (agrandissement de jardin) soit les biens cadastrés Ville de Malmedy – 4ème Division section D numéros 0387AP0000 et 0387BP0000 pour une superficie totale de vingt-deux ares et cinquante-six centiares (2.256 m<sup>2</sup>).

**VENTE 2** : composé des biens prédécrits sous **LOT 2**, à savoir les biens décrits sub 3 (terrain à bâtir) et sub 4 (agrandissement de jardin) soit les biens cadastrés Ville de Malmedy – 4ème Division section D numéros 0387CP0000 et 0387DP0000 pour une superficie totale de dix-huit ares et soixante-huit centiares (1.868 m<sup>2</sup>).

**Il est précisé que chacun des lots ne pourra jamais être revendu morcelé.**

**Mise à prix**

La mise à prix des différents lots s'établit comme suit :

**VENTE 1** : la mise à prix s'élève à **CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)**.

**VENTE 2** : la mise à prix s'élève à **CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)**.

**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.

### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 20 juillet 2026** :

- à **14 heures** pour la VENTE 1
- à **14 heures 30** pour la VENTE 2

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 28 juillet 2026**

- à **14 heures** pour la VENTE 1
- à **14 heures 30** pour la VENTE 2

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 jeudi 30 juillet 2026** à :

- à **16 heures** pour la VENTE 1
- à **17 heures** pour la VENTE 2

### **Visites**

Etant donné qu'il s'agit de la vente de terrains, des visites ne se justifient pas. Des panneaux seront disposés sur les terrains pour les localiser.

Tous les renseignements seront repris sur le site de la vente ([www.biddit.be](http://www.biddit.be)) et tout renseignement complémentaire peut être demandé en l'étude du notaire Florence GODIN, soussignée.

### **Transfert de propriété**

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

### **Publicité**

La vente sera notamment annoncée :

- par l'inscription sur les sites internet [notaire.be](http://notaire.be), [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), [biddit.be](http://biddit.be).
- par affiches ou placards.

Les indications données par voie d'affiche et d'insertion dans les journaux ne le sont qu'à titre de simples renseignements, sans aucune garantie de la part du requérant ou du notaire.

### **Jouissance – Occupation**

Les biens présentement vendus sont occupés à titre purement précaire et gratuit par :

- Monsieur
  
- Monsieur

et ce en vertu d'un accord verbal.

Aux termes d'un document sous seing privé daté du **27 octobre 2025**,  
Monsieur \_\_\_\_\_ et Monsieur \_\_\_\_\_ ont confirmé ce qui suit :

« - occuper et entretenir à titre purement précaire les biens suivants appartenant à Madame \_\_\_\_\_ :

**VILLE DE MALMEDY - QUATRIEME DIVISION**

1) Une pâture sise Kauert, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section D, numéro 0034P0000**, d'une superficie de vingt-cinq ares quarante-trois centiares (2.543 m<sup>2</sup>).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de huit euros (8,00 €).

2) Une pâture sise Kauert, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent **section D, numéro 0035DP0000**, d'une superficie de dix-sept ares septante-six centiares (1.776 m<sup>2</sup>).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de cinq euros (5,00 €).

- que cette occupation ne constitue en rien un bail à ferme et que le bail n'a donc pu être cédé.

- et qu'ainsi le droit préemption en matière de bail à ferme n'a pas lieu de s'appliquer. »

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du 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 le bien n'est grevé 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.

troisième rôle

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé 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 prévoit, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

#### **Etat du bien – Vices**

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

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

#### **Limites – Contenance**

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

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

#### **Mitoyennetés**

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

#### **Servitudes**

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

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes **à l'exception** de celles découlant des prescriptions urbanistiques du lotissement autorisé par le Collège communal de la Ville de Malmedy en date du 25 octobre 1966 sous la référence PL 10-039-3/19 et dont mention ci-après.

### **Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes**

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil). Toutefois, l'adjudicataire sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité.

### **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.

### **Copropriété**

Pas d'application sur cette vente.

### **Dispositions administratives**

#### **- Prescriptions urbanistiques**

##### 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 du bien 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 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- 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.

quatrième rôle

- 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.

### 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 Malmedy, le **7 octobre 2025** dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

*« **Le bien en cause (34)** est situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole au plan de secteur de Malmedy-Saint-Vith adopté par A.R du 19/11/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ;*

***Le bien en cause (35D)** est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Malmedy-Saint-Vith adopté par A.R du 19/11/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités*

*Les biens sont situés en zone d'Aire 9 (du type habitat rural périphérique) dans la Charte urbanistique de la Ville de Malmedy approuvée le 13 avril 2012.*

*Les biens sont situés dans une zone de Parc International : décret CRW du 16.07.1985.*

*Les parcelles sont situées en GRU : accès aux personnes à mobilité réduite*

*Les parcelles sont situées en GRU : enseignes et dispositifs de publicité*

*Un arbre se trouve sur la parcelle 35D*

*Un arbre se trouve à moins de 5 m de la parcelle 34*

*Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.*

*Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré :*

***PU 69/1976** délivré le 27/10/1976 à M. en vue de la construction d'une habitation lots 5 & 6.*

*Aucune vérification n'a été faite de la conformité d'exécution de ce permis*

*Le bien en cause (35D) a fait l'objet du permis de lotir ou d'urbanisation suivant :*

***PL 10-039-3/19** délivré le 25/10/1966 à et portant sur le lotissement de 6 parcelles.*

*Le bien représente le lot n° 5*  
*Les prescriptions de ce lotissement y. sont d'application.*

*Les biens sont situés dans une des zones qui ne sont pas pourvues d'égout et qui font l'objet d'une épuration individuelle.*

*A notre connaissance,*

- les biens ne sont pas repris dans le périmètre d'un site d'une revitalisation ou d'une rénovation urbaine;*
- les biens ne sont pas repris dans l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique;*
- les biens ne sont pas concernés par le décret du Ministère de la Région Wallonne concernant les arbres et haies remarquables ;*
- les biens ne sont pas classés ni situés dans une zone de protection d'un immeuble classé. Ils ne sont pas repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrits à l'atlas des sites archéologiques (pour plus d'information quant aux sites archéologiques, veuillez-vous adresser à la Région wallonne, rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 Namur) ,*
- les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article Ibis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ,*
- les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages*
- les biens ne sont pas situés à proximité (- 100m) d'un site Natura 2000 ([www.environnement.wallonie.be](http://www.environnement.wallonie.be))*
- les biens ne sont pas situés dans une zone à risque d'aléa faible, moyen, élevé au vu de la carte de l'aléa d'inondation par ruissellement du cours d'eau du sous bassin hydrographique adoptée par le Gouvernement wallon le 03 mai 2007 »*

*Engagement du vendeur*

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

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle 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.

*Règlement général sur la protection de l'environnement*

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

cinquième rôle

- ne fait 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.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

#### Equipement

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

- ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées/ ne bénéficie pas d'un égouttage ;
- bénéficie d'un accès à une voirie équipée eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

#### Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve 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.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé.

#### Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

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

#### 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 le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

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 le bien est actuellement affecté à usage de **terrain**.

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 au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

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

#### Registre des bénéfices fonciers

Sur base de la consultation du Géoportail (Registre des bénéfices fonciers) transmise à l'acquéreur, il ressort que le bien n'est pas repris dans le registre.

La taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.

#### 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 'bien immobilier agricole', les parties déclarent que le bien n° **34** est situé en partie en zone agricole et les biens n° **34 et 35D** sont inscrits au SIGEC.

En conséquence de quoi, **il sera procédé** à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

#### Division – Lotissement

##### **- Division urbanistique :**

Les biens (lots) vendus proviennent d'une division d'une propriété plus grande, sans que cette division n'ait fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisme.

En conséquence, le Notaire instrumentant a communiqué par courriers recommandés du **2 octobre 2025** au Collège Communal de Malmedy et au Fonctionnaire-délégué du Ministère de la Région Wallonne – Service Public de Wallonie - Direction Générale de Liège, de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots.

Ces courriers recommandés étaient libellés comme suit :

« ... *Madame, Monsieur,*

Par la présente je vous notifie la division ci-après en exécution de l'article D.IV.102 du Code de Développement Territorial (CoDT).

**PROPRIETAIRE ACTUEL**

Madame .

**DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

**VILLE DE MALMEDY - QUATRIEME DIVISION**

- 1) Une pâture sise Kauert, cadastrée **section D, numéro 0034P0000**, d'une superficie de 25 a 43 ca.
- 2) Une pâture sise Kauert, cadastrée **section D, numéro 0035DP0000**, d'une superficie de 17 a 76 ca.

Tel que l'ensemble immobilier figure au plan cadastral ci-annexé.

**NATURE DE L'OPERATION PROJETEE**

Un agrandissement de jardin et deux ventes.

**DESCRIPTION DES LOTS CEDES EMPORTANT DIVISION DE L'ENSEMBLE**

**VILLE DE MALMEDY- quatrième division**

Le **lot A** sous liseré **orange** issu de la parcelle cadastrée section D, numéro 0035DP0000 pour une contenance mesurée deux ares trente-cinq centiares (235 m<sup>2</sup>)

Le **lot B** sous liseré **vert clair** issu de la parcelle cadastrée section D, numéro 0035DP0000 pour une contenance mesurée de sept ares et soixante-huit centiares (768 m<sup>2</sup>).

Le **lot C** sous liseré **rose** issu de la parcelle cadastrée section D, numéro 0035DP0000 pour une contenance mesurée de sept ares et soixante-huit centiares (768 m<sup>2</sup>).

Le **lot D** sous liseré **vert foncé** issu de la parcelle cadastrée section D, numéro 0034P0000 pour une contenance mesurée de quatorze ares et quatre-vingt-huit centiares (1.488 m<sup>2</sup>)

Le **lot E** sous liseré **rouge** issu de la parcelle cadastrée section D, numéro 0034P0000 pour une contenance mesurée de onze ares (1.100 m<sup>2</sup>)

Tel que ces lots figurent au plan de mesurage établi le 29 mai 2025 par Monsieur Jean-Louis FRAIKIN, géomètre-expert immobilier à Malmédy.

Pour une meilleure appréciation de la situation, je vous joins en annexe, ledit plan de sur lequel figurent les 5 lots nés de cette division.

**DESTINATION DES LOTS FORMES**

Au vu des déclarations des parties, j'atteste que la destination des lots nés de la division est la suivante :

Le **lot A** est situé en zone d'habitat à caractère rural et constituera un agrandissement de jardin de la maison cadastrée 0035BP0000 appartenant à Mme

*Le lot B est situé en zone d'habitat à caractère rural et sera vendu comme terrain à bâtir. Ce lot fait partie du lotissement autorisé de 1966.  
Le lot C est situé en zone d'habitat à caractère rural et sera vendu comme terrain à bâtir. Ce lot fait partie du lotissement autorisé de 1966.  
Le lot D est situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole et sera vendu comme agrandissement de jardin du lot B  
Le lot E est situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole et sera vendu comme agrandissement de jardin du lot C*

*En bref,*

*Le lot A : constituera un agrandissement de jardin de la maison cadastrée 0035BP0000*

*Les lots B et D sont destinés à être vendus ensemble (terrain à bâtir + agrandissement de jardin)*

*Les lots C et E sont destinés à être vendus ensemble (terrain à bâtir + agrandissement de jardin)*

#### **JUSTIFICATION**

*La division emporte création de moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation et, dès lors, un permis d'urbanisation n'est pas nécessaire.*

*Je vous remercie de bien vouloir me faire part de vos remarques éventuelles le plus rapidement possible.*

*... »*

Suite à cette communication, le **Fonctionnaire-délégué** du Ministère de la Région Wallonne – Service Public de Wallonie - Direction Générale de Liège - de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie a émis les observations suivantes contenues dans sa lettre du **1<sup>er</sup> novembre 2025**, savoir :

*« Maître,*

*En exécution de l'article D.IV.102 du CoDT et comme suite à votre lettre du 1<sup>er</sup> octobre 2025 dont j'accuse réception, je vous informe que je n'ai pas d'objection ni de remarque particulière à formuler à propos de la division projetée vu que le plan de division au format A4 que vous m'avez fourni est illisible vu la petitesse des caractères. Dans le futur, préférez un format A3.*

*Je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée. »*

Suite à cette communication, la **Ville de Malmedy** a émis les observations suivantes contenues dans sa lettre du **6 novembre 2025**, savoir :

*« Maîtres,*

*En réponse à votre courrier du 1<sup>er</sup> octobre 2025 réceptionné en date du 03 octobre 2025 et en application de l'article D.IV.102 du CoDT nous vous informons que nous ne pouvons qu'émettre un avis défavorable sur la division projetée.*

*En effet, la parcelle cadastrée n°35D, fait partie d'un **lotissement autorisé le 25 octobre 1966**. Les prescriptions urbanistiques y attachées stipulent notamment que :*

« Le lotissement, tel qu'il est figuré au plan, devra être strictement respecté et les 6 lots ne pourront plus être subdivisés tant présentement que dans les cessions, ventes, échanges etc...ultérieurs. »

De plus, la division de la parcelle engendrera l'impossibilité de respecter les autres prescriptions reprises dans le permis d'urbanisation (zone de construction, reculs latéraux, etc.) et dès lors, les objectifs du lotissement ne seront pas respectés.

La division projetée **ne peut donc pas être envisagée sans modification préalable du permis d'urbanisation (ancien lotissement)** conformément aux dispositions du CoDT.

Les frais de la présente recherche s'élèvent à 55,00 € que nous vous demandons de verser sur le numéro de compte BE33 0910 0814 0046 du Service des Recettes Communales avec la communication suivante : DIV 2025/028.

Les remarques qui ont été ou qui seront faites par le Fonctionnaire délégué de la D.G.A.T.L.P, complètent l'avis.

Nous vous prions de recevoir, Maîtres, nos salutations distinguées. »

Suite à cet avis défavorable de la Ville de Malmedy, le **Notaire instrumentant** a réinterrogé cette dernière par courrier recommandé du **12 novembre 2025** en ces termes :

*« Madame, Monsieur,*

*Je fais suite à votre correspondance de ce 6 novembre 2025, laquelle a retenue toute mon attention.*

*J'ai bien pris connaissance de ce que la Ville de Malmedy émet un avis défavorable sur la demande de division.*

*Certes, si la parcelle cadastrée 35D fait partie du lotissement autorisée le 25 octobre 1966, les prescriptions de ce dernier n'ont qu'une valeur indicative en vertu de l'article D.IV. 114 du Codt.*

*D'autre part, la division de cette parcelle 35D en lots B et C est destinée à être vendue avec respectivement les lots D et E constituant tous deux des agrandissements de jardin. Dès lors, même si les prescriptions urbanistiques dudit lotissement ne sont qu'indicatives, les objectifs de ce dernier pourraient être respectés.*

*De plus, il convient également d'insister sur la largeur très importante du lot initial (35D) qui est de +/- 40m. Or, la division de ce lot permettrait une densification du bâti afin de ne pas gaspiller les terrains à bâtir qui sont de moins en moins nombreux. Des lots de +/- 20m sont donc tout à fait acceptables.*

*Pour terminer, l'article D.IV.94 §2 2° du Codt n'impose pas de modification du permis d'urbanisation pour la création d'un ou plusieurs lots supplémentaires au sein d'un lot.*

*Au vu de ces éléments, pourriez-vous m'indiquer si la Ville de Malmedy maintient ou non sa position quant à son avis sur la demande de division.*

*Dans l'attente du plaisir de vous lire, je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.*

N'ayant pas de suite à cette correspondance, le **Notaire instrumentant** a réinterpellé la Ville de Malmedy par **courriel du 7 janvier 2026** en ces termes :

*« Aimable rappel*

*Chère Madame,*

*Je reviens à mon mail du 12 novembre dernier (voy. ci-dessous et en annexe) resté, sauf erreur, sans réponse.*

*Auriez-vous l'obligeance de bien vouloir y réserver la suite qu'il convient ? Je vous en remercie d'avance.*

*A toutes fins utiles et pour le bon ordre, vous trouverez, en annexe, la réponse de fonctionnaire délégué à notre demande de division.*

*Me GODIN nous lit en copie.*

*Dans l'attente du plaisir de vous lire, je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées. »*

La **Ville de Malmedy** a répondu par mail du **12 janvier 2026** de la sorte :

*« Madame,*

*Nous prenons bonne note de votre courrier relatif à la division projetée de la parcelle cadastrée n°35D et souhaitons y apporter les précisions suivantes.*

*Notre position demeure inchangée quant à la division envisagée. Toutefois, nous vous rappelons l'utilité de l'avis du fonctionnaire délégué, dans l'hypothèse où celui-ci estimerait qu'une modification du permis d'urbanisation ne serait pas requise.*

*À cet égard, il ressort du mail du fonctionnaire délégué qu'il n'a pas été en mesure d'examiner le dossier sur le fond, non pas pour des raisons objectives ou urbanistiques, mais exclusivement en raison de l'illisibilité des documents transmis. L'absence d'examen ne justifie pas un avis disant qu'il n'émet pas d'objection. Cet avis ne considère en aucun cas la question du permis d'urbanisation à modifier ou non dans le cadre de la division d'un lot en deux parcelles*

*Dans le but de préciser les conditions à prendre en compte pour des permis d'urbanisme sur ces terrains, il nous semble utile, voire indispensable, et pertinent de le requestionner sur la base des documents demandés, dûment lisibles et complets, afin de permettre une appréciation effective et objective de la situation au regard du CoDT et des prescriptions du lotissement.*

*Cette démarche permettrait de clarifier définitivement si une modification préalable du permis d'urbanisation est effectivement requise ou non, avant de tirer toute conclusion quant à la division projetée.*

*Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute précision complémentaire.*

huitième rôle

*Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées. »*

Suite à la réponse de la Ville de Malmedy, le **Notaire instrumentant** a réécrit au Fonctionnaire délégué par courrier électronique du **14 janvier 2026** en ces termes :

*« Cher Monsieur,  
Je reviens vers vous dans le cadre de la demande de division vous adressée en son temps ainsi qu'à votre réponse (voy. en annexe)  
En effet, malgré votre mail (à savoir, aucune objection), la Ville de Malmedy souhaite, avant de se prononcer définitivement sur la demande de division lui adressée, que vous donniez votre avis en ayant pleinement connaissance de tous les éléments de cette demande et donc du plan de mesurage que vous n'aviez pas pu lire à l'époque. Je me permets donc de vous le réadresser par mail afin que vous puissiez l'agrandir à votre convenance.  
Je vous remercie d'avance pour votre réponse et m'excuse de vous ré interpellé à nouveau dans ce dossier.  
Si vous souhaitez que je vous adresse cette demande par lettre recommandée, merci de me le faire savoir (je vous adresserai le plan en A3 en espérant qu'il soit plus lisible).  
Me GODIN nous lit en copie.  
Dans l'attente du plaisir de vous lire, je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées. »*

Par mail du **25 février 2026**, le **Fonctionnaire délégué** a pris position de la sorte :

*« Bonjour,  
Désolé du retard, votre mail était passé parmi les mailles du filet.  
Nous n'avons pas de remarques supplémentaires sur le dossier.  
Pour info, une commune n'a pas à attendre notre avis pour donner le sien (tout aussi non contraignant que le nôtre, d'ailleurs).  
Bien à vous. »*

Par mail du **6 mars 2026**, le **Notaire instrumentant** s'est, à nouveau, adressé à la Ville de Malmedy en ces termes :

*« Chère Madame VANNESTE,  
Je reviens vers vous dans le cadre du dossier en cause sous objet.  
Vous trouverez, en annexe, l'avis du Fonctionnaire délégué de ce 25 février 2026 que nous avons réinterrogé à votre demande.  
Ce dernier n'émet pas de remarques supplémentaires sur le dossier. Je vous joins, en annexe et pour le bon ordre, mon mail lui adressé le 14.01.2026 ainsi que sa réponse du 25.02.2026.  
Nous pouvons donc en conclure que le Fonctionnaire délégué estime qu'aucune modification préalable du permis d'urbanisation n'est requise.  
Dès lors, au vu de cet avis et des arguments repris dans ma correspondance du 12 novembre 2025 repris textuellement dans les présentes, à savoir :*

neuvième rôle

*« ...Certes, si la parcelle cadastrée 35D fait partie du lotissement autorisée le 25 octobre 1966, les prescriptions de ce dernier n'ont qu'une valeur indicative en vertu de l'article D.IV. 114 du Codt.*

*D'autre part, la division de cette parcelle 35D en lots B et C est destinée à être vendue avec respectivement les lots D et E constituant tous deux des agrandissements de jardin. Dès lors, même si les prescriptions urbanistiques dudit lotissement ne sont qu'indicatives, les objectifs de ce dernier pourraient être respectés.*

*De plus, il convient également d'insister sur la largeur très importante du lot initial (35D) qui est de +/- 40m. Or, la division de ce lot permettrait une densification du bâti afin de ne pas gaspiller les terrains à bâtir qui sont de moins en moins nombreux. Des lots de +/- 20m sont donc tout à fait acceptables.*

*Pour terminer, l'article D.IV.94 §2 2° du Codt n'impose pas de modification du permis d'urbanisation pour la création d'un ou plusieurs lots supplémentaires au sein d'un lot. »*

pourriez-vous m'indiquer si la Ville de Malmedy maintient ou non sa position quant à son avis sur la demande de division.

Me GODIN nous lit en copie.

Dans l'attente du plaisir de vos nouvelles, je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées. »

**La Ville de Malmedy** a répondu à ce courriel en date du **4 mai 2026**, lequel est textuellement reproduit :

*« Bonjour Madame Weber,*

*La Ville de Malmedy n'imposera pas de modification du permis d'urbanisation si le Fonctionnaire délégué ne l'impose pas.*

*Nous vous conseillons vivement de conserver toutes les correspondances et les avis reçus des services du Fonctionnaire délégué et de les joindre aux différents actes de vente et potentiellement aux demandes de permis d'urbanisme qui seraient introduites.*

*Cordialement, »*

**L'adjudicataire déclare avoir une parfaite connaissance de l'ensemble des courriers échangés dans le cadre de cette demande de division pour en avoir reçu copie par le biais du Notaire instrumentant, correspondances au demeurant textuellement reproduites aux présentes.**

Tous les frais relatifs à la viabilisation du terrain, notamment les raccordements eau, gaz, électricité et frais d'infrastructure seront supportés par la partie acquéreur à l'entière décharge de la partie venderesse.

**- Lotissement**

Le bien n° 35D a fait l'objet, sous plus grande superficie, d'un permis de lotir, délivré par le Collège communal de la Ville de Malmedy en date du 25 octobre 1966 sous la référence PL 10-039-3/19.

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 du bien présentement décrit 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.

### **- Environnement – gestion des sols pollués**

#### Permis d'environnement

dixième rôle

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

#### Etat du sol : information disponible - titularité

##### A. Information disponible

*Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du **24 octobre 2025** énoncent ce qui suit :*

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

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

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

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

*L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), en consultant les informations reprises dans le présent cahier des charges.*

##### B. Déclaration de non-titularité des obligations

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

##### C. Déclaration de destination non contractualisée

###### 1) Destination

*Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « terrain », « naturel ».*

###### 2) Portée

*Le vendeur prend acte de cette déclaration.*

*S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas*

contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

### 3) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le vendeur, ni l'acquéreur n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

### 4) Faculté de dédit/repentir

Indépendamment des stipulations convenues en matière de garantie le vendeur se réserve(nt) (chacun) la faculté de se dédire, pendant un délai de 30 jours à dater de la réception des résultats de l'étude de caractérisation (ou de l'étude combinée), moyennant le règlement d'une indemnité équivalente à trois pour cent du prix de vente.

## D. Information circonstanciée

Le vendeur (ou son mandataire) déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

## E. Renonciation à nullité

L'acquéreur reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

## CertIBEau

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

## Primes

### - 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.

### - 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.

*Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)*

*Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.*

*L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.*

### **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 le bien vendu 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 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'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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

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

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

## **Impôts**

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

## **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

onzième rôle

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 adjudger 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](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

### **Systeme d'enchères**

Article 10.

#### Général

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

douzième rôle

#### Plafond (atteint)

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

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

#### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

### **La clôture des enchères**

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

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

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

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

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### **Mise à prix et prime**

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

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

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

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

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

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

### **Subrogation légale**

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

### **Déguerpissement**

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant,

treizième rôle

expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

### **Adjudication à un colicitant**

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

### **Porte-fort**

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

### **Déclaration de command**

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

### **Caution**

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

### **Solidarité - Indivisibilité**

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

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

### **Prix**

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

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.  
L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

### Frais

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

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

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

quatorzième rôle

- 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 €).

quinzième rôle

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
  - s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.
- Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

### **Intérêts de retard**

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

seizième rôle

### **Sanctions**

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

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits

d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

### **Avertissement**

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

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

### **C. LES DÉFINITIONS**

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

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

#### **D. PROCURATION**

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

***tous les collaborateurs du Notaire Florence GODIN***, notaire de résidence à Malmedy.

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

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

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

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés. Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum (le cas échéant, pour le prix minimum pour chacun des lots) fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour

autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

**Certificat d'identité et d'état civil**

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

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

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

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 22 mai 2026.

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