

2026/

25-00-0379/001-IL

CAHIER DES CHARGES SPECIAL  
VENTE PUBLIQUE  
21/05/2026

premier feuillet

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,  
LE VINGT ET UN MAI**

NOUS, MAITRE ISABELLE LECLERCQ, NOTAIRE A LA RESIDENCE DE LIEGE  
(DEUXIEME CANTON),

**AVONS DRESSE LE CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS**

**I) EXPOSE PREALABLE - PROCEDURE- IDENTIFICATION DU  
PROPRIETAIRE-DESCRIPTION DU BIEN**

À LA REQUETE DE :

EN VERTU :

À CHARGE DE :

DÉSIGNATION DU BIEN :

VILLE DE LIEGE – DIXIEME DIVISION

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence NEVADA » sis Quai Saint-Léonard, 36A, cadastré selon extrait de la matrice cadastrale récent section B, numéro 0618LP0000 :

-un appartement repris au titre de propriété et à l'acte de base comme **appartement commercial** situé à gauche face à l'immeuble et comprenant :

a). en propriété privative et exclusive.: un grand local en façade avec entrée particulière, dégagement, deux chambres donnant sur une cour privative (sous mentions « chambre » et « salle à manger living »), débarras, salle de bains et lavatory, le tout d'une superficie approximative de nonante-deux mètres carrés trente-neuf décimètres carrés (92,39 m<sup>2</sup>).

-Une **cour** privative d'une superficie approximative de six mètres carrés soixante-cinq décimètres carrés (6,65 m<sup>2</sup>).

b). En copropriété et indivision permanente.: les deux cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes (284/10.000èmes) des parties communes dont le terrain servant d'assiette audit bien.

Actuellement cadastré sous la dénomination A.REZ/GH/, section B numéro 0618LP0002, pour un revenu cadastral de huit cent quarante-deux euros (842,00 €).

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base dressé par Maître Adolphe DETIENNE, Notaire à Liège, le 18 janvier 1961, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège le 23 janvier suivant, volume 1058, numéro 19.

L'acte de base précise ceci :

*« Les propriétaires des quotités privatives du rez-de-chaussée pourront les affecter à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales et modifier par voie de conséquence la disposition des vitrines et portes vitrées actuellement prévues, suivant plan et directives de l'architecte de l'immeuble et, bien entendu à leurs frais exclusifs.*

*La modification des vitrines et portes d'entrée de ces locaux devra toutefois être approuvée par la Société comparante et par l'Architecte de l'immeuble.*

*Le local et l'appartement du rez de chaussée, s'ils sont affectés à des fins commerciales sont destinés à des commerces de luxe.*

*En vue de maintenir ce caractère aux magasins à établir, il est stipulé que sont prohibés dès à présent et définitivement, tous commerces quelconques susceptibles de répandre des odeurs désagréables ou qui seraient incompatibles avec le caractère de bonne tenue et bel aspect que la Société comparante entend réserver au local et à l'appartement du rez-de-chaussée. »*

Par courriel du 4 février 2026 le syndic a confirmé que pour eux le bien était affecté au logement.

## **ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ**

## **SITUATION HYPOTHÉCAIRE :**

## **REGISTRE DES GAGES**

### RAPPEL DE LA PROCÉDURE :

---

## **ENSUITE DE QUOI, NOUS, NOTAIRE, AVONS DRESSE AINSI QU'IL SUIV LES CONDITIONS DE LA VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE DU BIEN DECRIT CI-APRES.**

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 ;

<b>II) CONDITIONS SPECIALES DE VENTE</b>
--

### **1. DESCRIPTION DU BIEN – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Voir ci-dessus.

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

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

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

#### ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine est reprise ci-avant, en pages 2 et 3.

#### **2. MISE À PRIX**

La mise à prix s'élève à **QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €)**.

#### **3. 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.

#### **4. DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 30 juin 2026 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 8 juillet 2026 à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### **5. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION**

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur (*lire créancier poursuivant*), et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du notaire le **10 juillet 2026 à 16heures**

#### **6. VISITES - PUBLICITE**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous préalable pris avec l'Etude du Notaire instrumentant.

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

Les visites seront effectuées par une personne mandatée par l'Etude, aux frais

de la propriétaire, pour un coût maximum de cinq cents cinquante euros (550,00 €) HVAC (déplacements compris).

*Le notaire rappelle le prescrit de l'article 1580, al. 3, 4 et 5 du Code judiciaire : « Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.*

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

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

Comme publicité, il sera apposé une affiche biddit sur le bien, et des publications seront faites, durant les quatre semaines précédant l'adjudication, sur les sites : notaire.be, vlan, immoweb et Biddit.be

#### **7. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

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

#### **8. JOUISSANCE – OCCUPATION**

Le bien est actuellement libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels sous réserve d'une éventuelle demande en nullité de l'adjudication introduite par le propriétaire dans les quinze jours de la signification à lui faite de l'extrait de l'acte d'adjudication. En effet, dans cette hypothèse et eu égard au caractère suspensif de la demande en nullité et de l'appel éventuel, le transfert de jouissance est reporté au moment où la décision statuant sur la demande en nullité de l'adjudication est passée en force de chose jugée.

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.

#### **9. DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE**

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

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

Il n'y a pas de droit de préemption connu sur le bien objet des présentes.

#### **10. 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.

**Il est précisé que le bien est vendu en son état actuel, avec l'ensemble des encombrants qui pourraient se trouver dans le bien. Les amateurs et seront parfaitement informés de cette situation et l'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle sans recours contre le propriétaire, le créancier ou le Notaire soussigné.**

**Les amateurs sont informés par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil.**

#### **11. 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.

#### **12. MITOYENNETÉS**

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

#### **13. SERVITUDES – CONDITIONS SPECIALES**

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

Le vendeur (*lire propriétaire*) est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

L'adjudicataire sera sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur (*lire propriétaire*) n'a pas déclaré avoir connaissance d'une servitude éventuelle.

Il est précisé que le titre de propriété du vendeur (*lire propriétaire*), à savoir l'acte du 11 février 2009, mentionne les conditions spéciales suivantes :

« CONDITIONS SPECIALES

1) *La présente vente a lieu aussi sous les charges, clauses et conditions résultant de l'acte de base prémentionné, du règlement général de copropriété et du règlement général d'ordre intérieur qui y sont annexés, de l'acte de base modificatif ainsi qu'aux conditions qui auraient été prises postérieurement à ces actes par les assemblées générales des copropriétaires.*

*Telles que ces parties privatives et communes de la Résidence NEVADA sont décrites par Maître Adolphe DETIENNE à Liège, le dix-huit janvier mil neuf cent soixante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-trois janvier suivant, volume 1058 numéro 19, la présente vente étant consentie sous ces charges, clauses et conditions en résultant.*

*Il reconnaît avoir reçu un exemplaire de ces documents, et dispense le vendeur de les reproduire aux présentes, il consent à être subrogé dans tous les droits et obligations découlant desdits actes et du registre des procès-verbaux des assemblées générales des co-propriétaires de la Résidence.*

*Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie des biens faisant l'objet des présentes, tous actes et pièces translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des actes de base et règlement général de copropriété ainsi que tous autres actes ou documents relatifs au statut de l'immeuble et à son règlement d'ordre intérieur, qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qu'il entend s'y conformer ainsi qu'il s'y engage expressément.*

2) *A l'acte dressé par Maître Marc WAUTHIER et Maître Benjamin PONCELET, Notaires à Liège, contenant vente par Madame DUMONT Jeannine au profit de Monsieur DERFOUFI Jamal, il est textuellement stipulé ce qui suit :*

*« Dans l'acte de vente reçu par Maître Annie D'HAeyer à Dampremy, en date du trois septembre mil neuf cent nonante et un, transcrit au premier bureau*

*des hypothèques à Liège, le dix-neuf septembre suivant, volume 5146, numéro 7, dont question dans le corps de l'origine de propriété, il est en outre stipulé ce qui suit, ici textuellement reproduit « ... On omet « Cet acte stipule notamment : « Le local et l'appartement du rez-de-chaussée, s'ils sont affectés à « des fins commerciales, sont destinés à des commerces de luxe ».*

Par ailleurs l'acte de base contient également des conditions spéciales à respecter.

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

#### **14. DÉGÂTS DU SOL OU DU SOUS-SOL**

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur (*lire propriétaire*) 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.

#### **15. ACTION 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.

#### **16. ACTE DE BASE**

L'acte de base de l'immeuble contenant le règlement de copropriété a été dressé par Maître Adolphe DETIENNE, Notaire à Liège, le 18 janvier 1961, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège le 23 janvier suivant, volume 1058, numéro 19.

Un exemplaire de ce document est porté à la connaissance des amateurs. L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations découlant desdits actes et du registre des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires de la résidence.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie des biens faisant l'objet des présentes, tous actes et pièces translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de l'acte de base et

règlement général de copropriété ainsi que tous autres actes ou documents relatifs au statut de l'immeuble et à son règlement d'ordre intérieur, qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qu'il entend s'y conformer ainsi qu'il s'y engage expressément.

## **17. COPROPRIÉTÉ**

### **1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur**

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables aux amateurs.

Le vendeur (lire propriétaire) met à disposition, des amateurs un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 du Nouveau Code civil.

### **2. Renseignements transmis par le syndic**

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic le 20 janvier 2026 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 du Nouveau Code civil.

Le notaire instrumentant informe le vendeur et les éventuels amateurs que le syndic, étant la société SOGESCO, à Liège, a répondu par courrier daté du 04 février 2026. Le vendeur (lire propriétaire) reconnaît avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises au candidat-adjudicataire conformément à l'article 3.94 du Nouveau Code civil. Le vendeur (lire propriétaire) dispense le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

### **3. Charges communes et provisionnement des fonds**

Le vendeur (lire propriétaire) reconnaît avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par l'article 3.94 du Nouveau Code civil.

#### **1. Charges communes ordinaires**

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

#### **2. Charges extraordinaires et appels de fonds.**

L'adjudicataire supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur (lire propriétaire).

#### **4. Fonds de réserve**

Le vendeur (lire propriétaire) reconnaît savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

#### **5. Créances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

#### **6.- Frais**

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 du Nouveau Code civil sont à charge du vendeur (lire propriétaire).

#### **7.- Adresse des vendeurs**

Le vendeur (lire propriétaire) est sans résidence ni domicile élu connus en Belgique ou à l'étranger.

### ***18. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES***

#### **1. STATUT ADMINISTRATIF – OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES**

##### **I. PREAMBULE**

L'adjudicataire sera informé de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le propriétaire, l'adjudicataire sera averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

septième feuillet

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce *subsidiairement* à celle du propriétaire;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

## II. INFORMATIONS SPÉCIALISÉES : MENTIONS ET DÉCLARATIONS IMPOSÉES PAR LE CODT (ART. D.IV.99 ET 100)

### **A. Information circonstanciée**

Le notaire d'après les informations communiquées par la Ville de Liège, le 9 janvier 2026, déclare à propos du bien que :

#### **1) Aménagement du territoire et urbanisme – Établissement classé – Règles et permis**

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : **zone d'habitat** ;
- le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un guide régional d'urbanisme, à l'exception de ce qu'il s'agit d'une **parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite et en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité** ;
- le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- le bien n'est pas visé par un schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un guide communal d'urbanisme à l'exception de ce qu'il s'agit d'une **parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse** ;

### **Autorisations en vigueur**

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2 en vigueur, **à l'exception du permis numéro 95526 octroyé le 07 novembre 2025 pour rénover la façade avant ;**
- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, unité d'épuration individuelle...)

### **2) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**

- il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

### **3) Protection du patrimoine – Monuments et sites**

- il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...)

### **4) Zones à risque**

- il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique, **à l'exception de ce qu'il s'agit d'une parcelle traversée par un égout – type d'écoulement : gravitaire ;**

### **5) État du sol – information – garantie**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 16 février 2026 énonce ce qui suit :

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

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Non**
- Concerné par des informations de nature strictement indicatives (Art. 12 §4) ? : **Non**

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

**huitième feuillet**

Cet extrait sera mis à disposition des amateurs via la plateforme Biddit.

**b. Déclaration de non-titularité des obligations**

D'après les informations fournies et obtenues, le vendeur 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**

Quelle que soit la destination que l'adjudicataire entend donner au bien, le vendeur ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'adjudicataire sera avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

**d. Information circonstanciée**

Le vendeur (*lire propriétaire*) n'a pas déclaré qu'il détient des informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

**6) Patrimoine naturel**

- il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

**7) Données techniques – Équipements**

- il bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type égouttage, et est repris en zone d'épuration collective au Plan

d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau

- il bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

## **8) Situation urbanistique**

- S'agissant de la situation existante, la propriétaire n'a pu faire aucune déclaration.

a) Le titre de propriété contient la clause suivante :

« le bien a fait l'objet d'un procès-verbal daté du 23 mai 2007 (numéro 0705058) : infraction : placement d'une antenne parabolique au rez de chaussée en façade à rue. »

La lettre de l'urbanisme de 2026 ne fait plus mention de cette infraction.

**b) L'acte de base et le titre de propriété reprenne le bien comme « appartement commercial ». Le cadastre le mentionne comme entité privative. Interrogé à ce sujet le syndic a indiqué par courriel du 4 février 2026 que selon eux le bien était répertorié comme logement.**

**L'acte de base précise ceci :**

*« Les propriétaires des quotités privatives du rez-de-chaussée pourront les affecter à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales et modifier par voie de conséquence la disposition des vitrines et portes vitrées actuellement prévues, suivant plan et directives de l'architecte de l'immeuble et, bien entendu à leurs frais exclusifs.*

*La modification des vitrines et portes d'entrée de ces locaux devra toutefois être approuvée par la Société comparante et par l'Architecte de l'immeuble.*

*Le local et l'appartement du rez de chaussée, s'ils sont affectés à des fins commerciales sont destinés à des commerces de luxe.*

*En vue de maintenir ce caractère aux magasins à établir, il est stipulé que sont prohibés dès à présent et définitivement, tous commerces quelconques susceptibles de répandre des odeurs désagréables ou qui seraient incompatibles avec le caractère de bonne tenue et bel aspect que la Société comparante entend réserver au local et à l'appartement du rez-de-chaussée. »*

Le notaire n'a pas reçu de la mairie de quartier le listing des domiciliations et interrogée par le notaire soussigné, les archives de la ville ne détiennent plus les plans de construction.

Pour autant que de besoin il est rappelé aux amateurs qu'un permis d'urbanisme est nécessaire pour transformer un commerce en logement.

- s'agissant de la situation *future* et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, le requérant et le notaire ne prennent aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

### **B. Information reçue de la commune**

Il est fait mention par le Notaire soussigné que la Ville de Liège a transmis, par courrier du 9 janvier 2026 toutes les informations prévues par l'article D.IV.99 du Code de Développement Territorial. Ce courrier, mis à disposition des amateurs, ne relève aucune particularité, outre ce qui figure ci-avant, mis en évidence.

### **III. INFORMATION GÉNÉRALE**

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.
- eu égard aux principes d'indépendance et de cumul des polices administratives, la régularité urbanistique d'un bien ne préjuge pas du respect des impositions prescrites par d'autres polices administratives comme par exemple celles du logement ou de la lutte contre l'incendie.

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

### **2. CITERNES A MAZOUT :**

Le Notaire instrumentant informe les amateurs de l'existence de l'arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment des obligations relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à mazout d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres.

Le bien ne dispose pas d'une citerne à mazout d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres.

### **« 3. CERTIBEAU**

Le Notaire soussigné indique qu'il semble que :

- le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;
- à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les amateurs sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

#### 4. SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE LIEE A LA PRESENCE D'UNE CANALISATION DE GAZ NATUREL DE FLUXYS

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

#### 5. TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PROPRIETAIRE

Le notaire soussigné informe les parties des obligations résultant de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un relatif à la coordination sur les chantiers de construction et de rénovation d'immeubles en vue d'assurer la sécurité des travailleurs du bâtiment, notamment sur l'obligation d'établir (lorsque les conditions légales sont réunies) et de conserver un **dossier d'intervention ultérieure** afin de pouvoir le remettre à tout futur propriétaire ou ayant droit de l'immeuble en cas de transmission du bien.

Il informe également les amateurs qu'aucun dossier travaux ne lui a été remis par la propriétaire, de sorte qu'il incombera à l'adjudicataire d'effectuer toutes les démarches nécessaires à ce sujet.

#### 6. INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le rapport de contrôle de l'installation électrique numéro E11\_46\_12660\_20260108\_22252\_8wC établi par l'organisme PROCONTROL ASBL en date du 08 janvier 2026 se rapportant au bien sera porté à la connaissance des amateurs.

Ledit rapport constate que l'installation électrique n'est **pas conforme** aux prescriptions de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques.

Une copie dudit contrôle sera mise à disposition des amateurs sur la plateforme Biddit et une autre sera remise à l'adjudicataire.

Le Notaire informe les amateurs sur l'obligation de l'adjudicataire définitif :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 12 mois du certificat de contrôle reçu.
- de communiquer par écrit son identité et la date du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté

de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'adjudicataire devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

Le vendeur et les amateurs sont informés que chaque commune peut disposer d'un règlement de police préventif de l'incendie plus strict que le règlement général mentionné ci-dessus. Ces règlements peuvent notamment obliger les propriétaires à faire effectuer des contrôles électriques plus fréquemment. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à compter des présentes.

#### 7. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les amateurs sont informés par le Notaire instrumentant des exigences imposées en matière de performance énergétique des bâtiments.

**Le certificat de performance énergétique se rapportant au bien a été établi par la société KOMA-ARCHITECTES SRL, le 22 janvier 2026, mentionnant le code unique 20260122010377. Il y apparaît que le bien est repris en classe D.**

Ce document est porté à la connaissance des amateurs. Une copie sera remise à l'adjudicataire.

Les parties précisent pour autant que nécessaire que le bien est vendu dans l'état dans lequel il se trouve, sans que ses performances énergétiques puissent remettre en question les conditions de la vente.

#### 8. DECRET LOGEMENT

Les amateurs sont informés des dispositions prises par le Décret du Conseil Régional Wallon en date du 6 avril 1995 fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie par les articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège du Bourgmestre et Echevins pour les catégories de logement visées auxdits articles ;
- sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés, le danger de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;

sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant cours à dater du premier juillet 2003.

#### 9. REVENU CADASTRAL

Le revenu cadastral total non indexé du bien objet des présentes est actuellement de HUIT CENT QUARANTE-DEUX EUROS (842,00 €) et aucune procédure de révision n'est actuellement en cours.

### **19. SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

Le bien est vendu pour quitte et libre 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.

### **20. 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.

**L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que ni la requérante ni le notaire ne garantissent qu'il existe une assurance contre l'incendie et les périls connexes pour le bien objet des présentes.**

### **21. 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 (*lire propriétaire*) ne puisse plus être recherché à ce sujet.

### **22. 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 (*lire propriétaire*) pour l'année en cours.

### **REMARQUE**

Toutes les déclarations faites par la propriétaire sont faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part de la propriétaire à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par la propriétaire dans ces conditions de vente, auxquelles la propriétaire ne s'est pas explicitement opposée, seront donc réputées avoir été faites par la propriétaire elle-même.

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

### III) CONDITIONS GENERALES DE VENTE

#### **CHAMP D'APPLICATION**

##### Article 1 :

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

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

#### **ADHÉSION**

##### Article 2 :

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

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

#### **MODE DE LA VENTE**

##### Article 3 :

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

##### Article 4 :

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

##### Article 5 :

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) Si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication de lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

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.

### **SYSTÈME D'ENCHÈRES**

#### Article 10.

##### Général

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

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

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

### **CONSÉQUENCES D'UNE ENCHÈRE**

#### Article 11 :

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

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

#### Article 12 :

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l’enchérisseur retenu par le notaire conformément à l’article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l’offre a été accepté par le vendeur, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d’adjudication.

### **LA CLÔTURE DES ENCHÈRES**

#### Article 13 :

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

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

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

### **REFUS DE SIGNER LE PV D’ADJUDICATION**

#### Article 14 :

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***MISE À PRIX ET PRIME***

#### Article 15 :

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 du 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.

**La présente vente n'est pas réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.**

### ***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.

### ***DÉGUERPISEMENT***

#### 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 et au plus tôt à l'expiration d'un délai de quinze jours à dater de la signification au propriétaire saisi d'un extrait de l'acte d'adjudication ou, en cas de demande en nullité de l'adjudication, lorsque la décision statuant sur celle-ci est passée en force de chose jugée. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts,

quatorzième feuillet

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, al. 2 du Code civil).

### **PRIX**

#### Article 24 :

L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive**, ou en cas de demande en nullité de l'adjudication, lorsque la décision statuant sur celle-ci est passée en force de chose jugée. 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 (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)***

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

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-

- delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
  - dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
  - seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
  - seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
  - seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
  - quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
  - quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
  - quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
  - quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
  - quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
  - quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
  - quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
  - quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
  - quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-

- cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
  - treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
  - treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
  - treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
  - treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
  - treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
  - treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
  - treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
  - treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
  - douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
  - douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
  - douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas

d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

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

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

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

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

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

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

#### ***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 (*lire propriétaire*).

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si le vendeur peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction des frais dus ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne

peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

### ***INTÉRÊTS DE RETARD***

#### **Article 27 :**

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

A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### ***SANCTIONS***

#### **Article 28 :**

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

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

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur puisse 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 (*lire créancier poursuivant*) 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.

#### **dix-huitième feuillet**

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° du Code des droits d'enregistrement wallon pour faire diminuer les coûts.

#### **Saisie-exécution immobilière**

Si le vendeur (*lire créancier poursuivant*) 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 (*lire créancier poursuivant*), un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

### **AVERTISSEMENT**

#### Article 30 :

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

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

<b>IV) LES DEFINITIONS</b>
----------------------------

- 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 adjudgé.
- 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.

<b>I) DECLARATIONS DIVERSES</b>
---------------------------------

***Confirmation d'identité***

Pour autant que de besoin, le Notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu de pièces officielles requises par la loi.

***Droit d'écriture***

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par le Notaire instrumentant.

**DONT PROCES VERBAL**

Passé à Liège, en l'étude du Notaire soussigné, date que dessus.

Lecture intégrale faite, Nous avons signé le présent acte.