

**VENTE PUBLIQUE - CAHIER DES CHARGES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE**

**Dossier: 00-033408/005**

**2026/**

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX

Le vingt-neuf avril.

Devant Manon Deprez, notaire à Saint-Nicolas (Tilleur)

**A LA REQUETE DE :**

(...).

*Ci-après dénommé " le requérant".*

**EXPOSE PREALABLE**

(...)

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

***Désignation du bien***

**COMMUNE DE GRACE-HOLLOGNE – Première division - GRACE-BERLEUR**

Dans un complexe de deux immeubles à appartements multiples dénommé « Résidences Le Pérou – La Vallée », sise rue Joseph Heusdens, 43-45 dont les parties communes sont cadastrées section A numéro 0809CP0001, construit sur :

- Une terre sise Campagne de Berleur, anciennement cadastrée section A numéro 809B, d'une superficie de cinq cent soixante mètres carrés (560m<sup>2</sup>)
- Un jardin sis rue de l'Hôtel Communal, anciennement cadastré section A numéro 809 A, d'une superficie de deux mille quatre cent nonante mètres carrés (2.490 m<sup>2</sup>).

**Dans la Résidence Le Pérou :**

1) **L'appartement dénommé « 6 » cadastré section A, numéro 809CP0097**, sise au rez-de-chaussée, à droite, façade avant, lorsqu'on se place face à l'immeuble, tel que ce bien est repris au cadastre rue Joseph Heusdens 45/006, comprenant d'après l'acte de base :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, cuisine, salle de bains, WC, pièce de rangement, hall de nuit et deux chambres à coucher, d'une superficie totale approximative de quatre -vingt-six mètres carrés quarante décimètres carrés (86,40 m<sup>2</sup>), en ce compris une terrasse d'environ trois mètres carrés soixante décimètres carrés (3,60 m<sup>2</sup>)

b) en copropriété et indivision forcée :

\* trois mille neuf cent nonante-six / deux cent millièmes (3.996/200.000) des parties communes générales,

\* trois mille neuf cent nonante-six/ cent millièmes (3.996/100.000) des parties communes spéciales à la Résidence Le Pérou.

Revenu cadastral non indexé : 965 €

2) **La cave dénommé « 14 » cadastré section A, numéro 809CP0123**, sise à l'entresol ; **comprenant d'après l'acte de base :**

a) En propriété privative et exclusive : la cave avec sa porte d'une superficie approximative de huit mètres carrés dix décimètres carrés (8,10 m<sup>2</sup>).

b) En copropriété et indivision forcée :

\* quatre cent septante-cinq / deux cent millièmes : (475/200.000) des parties communes générales

\* quatre cent septante-cinq/ cent millièmes (475/100.000) des parties communes spéciales à la Résidence Le Pérou.

Revenu cadastral non indexé : 1€

**Dans la résidence « La Vallée » :**

3) **L'emplacement de parking dénommé « 11 », cadastré section A, numéro 809CP0090**, sis à l'entre-sol à l'extérieur, comprenant d'après l'acte de base

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

\* deux cent et un / deux cent millièmes (201.200.000) des parties communes générales

\* deux cent et un / cent millièmes (201/100.000) des parties communes spéciales à la résidence La Vallée.

Revenu cadastral non indexé : 5€

Tels que ces biens sont décrits à :

- l'acte de base reçu par le notaire Paul KREMERS, de Liège, à l'intervention de Maître Luc TOURNIER, le 12 février 2008, transcrit à Liège 3 le 11 mars suivant, dépôt 02623,
- l'acte de base modificatif reçu par le notaire Paul KREMERS, le 15 septembre 2009, transcrit à Liège 3 sous la référence 37-T-12/10/2009-09073 ;
- l'acte de base reçu par le notaire Lionel DUBUISSON, à Liège, le 3 mars 2023, transcrit à Liège 3 sous la référence 37-T-10/03/2023-02011 contenant modification de l'acte de base reçu par le notaire Paul KREMERS, de Liège, pour mise en conformité ainsi que dépôt au rang des minutes de l'acte de base coordonné avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur.

**Désigné par l'expression « bien(s) ».**

***Origine de propriété***

(...)

***Coordonnées de l'étude***

Etude des notaires Michel COËME, Anne MICHEL & Manon DEPREZ, notaires associés de résidence à 4420 Saint-Nicolas (Tilleur), rue Ferdinand Nicolay, 700.

Téléphone : 04/234.73.11 – mail : [michel.coeme@belnot.be](mailto:michel.coeme@belnot.be) ou [michel.coeme@etudenotariale.be](mailto:michel.coeme@etudenotariale.be)

***Mise à prix***

Le notaire instrumentant doit fixer une mise à prix, le cas échéant après avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de la vente et annoncée dans la publicité.

**Pour la présente vente, la mise à prix est fixée à CENT MILLE EUROS (100.000€).**

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

***Enchère minimum***

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000€).

Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000€) 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 sont fixés le **25 mai 2026 à 14 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères sont le **2 juin 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.

***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 **8 juin 2026 à 16 heures.**

Le notaire soussigné se réserve le droit de modifier la date et/ou l'heure de la signature du procès-verbal d'adjudication ; l'adjudicataire, ainsi que le vendeur, seront personnellement tenus informés de toutes modifications à ce sujet.

### **Visites**

Le bien pourra être visité du 4 mai 2026 au 2 juin 2026, sur rendez-vous en prenant contact avec l'étude au 04/234.73.11

### **Les visites auront lieu le jeudi de 14h à 15h, par les candidats-acquéreurs.**

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

Les visites seront organisées par un collaborateur de l'étude.

### **Transfert de propriété**

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu à dater de la signature du procès-verbal d'adjudication.

### **Jouissance-Occupation**

Le bien est **occupé par la partie venderesse**, qui devra le rendre libre au plus tard au moment du paiement du prix par l'adjudicataire.

Toutefois, aucune garantie n'est donnée à l'adjudicataire par le notaire quant à la libération effective du bien à cette date. En cas de non-libération des lieux par le(s) propriétaire(s), l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du déguerpissement du propriétaire et engager lui-même toute procédure d'expulsion nécessaire.

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**

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

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

### **Etat du bien – Vices**

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

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

Le titre de propriété étant l'acte précité du 19 octobre 2021 contient la clause suivante :

« L'attention de la partie acquéreur a été attirée sur la présence de deux taches d'humidité dans le plafond du living. Il apparaît que la cause du problème réside dans un défaut d'étanchéité du balcon situé au-dessus de l'appartement. La partie vendresse a informé le syndic du problème en date du 8 octobre 2021. Le syndic a depuis lors fait appel à la SRL « Elipse entreprise ». La partie acquéreur se reconnaît informée de la situation et confirme avoir pris connaissance des échanges de courriels entre la partie vendresse, le syndic et ladite société « Elipse entreprise ».

Le requérant n'a pas d'avantage d'informations à ce sujet.

### **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 il pourrait être grevé ou avantagé.

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 sous réserve de celles éventuellement résultant de l'acte de base.

### **Conditions spéciales**

A ce sujet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude ou conditions particulières et que personnellement, il n'en a concédé aucune.

### **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**

#### **1. Acte de base**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par les actes suivants contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications, dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe :

- l'acte de base reçu par le notaire Paul KREMERS, de Liège, à l'intervention de Maître Luc TOURNIER, le 12 février 2008, transcrit à Liège 3 le 11 mars suivant, dépôt 02623,
- l'acte de base modificatif reçu par le notaire Paul KREMERS, le 15 septembre 2009, transcrit à Liège 3 sous la référence 37-T-12/10/2009-09073 ;

- l'acte de base reçu par le notaire Lionel DUBUISSON, à Liège, le 3 mars 2023, transcrit à Liège 3 sous la référence 37-T-10/03/2023-02011 contenant modification de l'acte de base reçu par le notaire Paul KREMERS, de Liège, pour mise en conformité ainsi que dépôt au rang des minutes de l'acte de base coordonné avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur.

L'acte de base, ses éventuelles modifications, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire.

## 2. Informations

Conformément à l'article 3.94, §§ 1 et 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le syndic a transmis les documents le 21 août 2025. Ladite réponse du syndic, et ses annexes, seront mises à la disposition des amateurs.

## 3. Citerne à mazout

Les requérants ont déclaré que le bien vendu ne dispose pas d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est égale ou supérieure à trois mille litres, ni d'aucune citerne à gaz.

## 4. Charges ordinaires et approvisionnement du fond de roulement

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du transfert de propriété, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic ou par les parties de commun accord.

## 5. Charges extraordinaires et appels de fonds

1) Conformément à l'article 3.94, §2, du Code civil, l'adjudicataire supportera : 1° le montant 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° les 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° les 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° les 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 montants sub 1° à 4° seront supportés par l'adjudicataire pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la date certaine du transfert de propriété. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

2) Les autres charges seront supportées par le vendeur.

## 6. Propriété du fonds de réserve et de roulement

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le 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. L'adjudicataire devra reconstituer entre les mains du syndic la quote-part du bien vendu dans le fonds de roulement, telle que cette quote-part s'établit à la date de l'adjudication.

## 7. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété 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. Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94, §§ 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

#### 8. Privilège de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège sur le bien vendu pour garantir le paiement des charges dues par le vendeur pour l'année en cours et l'année précédant la vente.

#### 9. Information du syndic

L'adjudicataire est tenu d'informer le syndic ou, à défaut, l'association des copropriétaires, de son acquisition, dans les huit jours de l'adjudication devenue définitive, ainsi que de régler directement avec lui toutes les questions relatives à la copropriété.

### **Dispositions administratives**

#### **1. Prescriptions urbanistiques :**

- Information circonstanciée :

Le notaire instrumentant reproduit textuellement ci-après la lettre reçue de la Commune de Seraing le 26 août 2025 :

« (...)»

*Le bien en cause a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :*

**Objet : Construction de 2 immeubles de 18 logements chacun**

*Référence du dossier : 2006-083*

*Date d'autorisation : 24 juillet 2006*

*Demandeur(s) : (...)*

*Adresse ciblée par le PU : rue Joseph Heusdens 43 et 45*

*Etat : Accepté*

**Objet : Création au niveau -2 d'une baie de porte dans le pignon gauche du n°43 et dans le pignon droit du n°45**

*Référence du dossier : 2009-063*

*Date d'autorisation : 27 juillet 2009*

*Demandeur(s) : (...)*

*Adresse ciblée par le PU : rue Joseph Heusdens 45 à 4460 Grâce-Hollogne*

*Etat : Accepté*

*Il appartient à chaque exploitant de gérer individuellement toute demande de permis d'environnement nécessaire à l'exercice de ses activités.*

*Pour toutes informations liées aux déclarations environnementales, nous vous invitons à solliciter le département de l'Environnement au 04/231.48.72 ou au 04/231.48.95.*

*Accès à une voirie suffisamment équipée =*

*Le bien bénéficie d'un accès ç une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le département de la voirie communale (Monsieur BUCHET' - TEL : 04/231.48.62).*

*Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code concernant le certificat d'urbanisme n°1 à transmettre aux Notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, relatif à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité.*

*Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec :*

- la CILE, rue Canal de l'Ourthe 8 à 4031 LIEGE (Angleur) ;
- RESA Électricité et Gaz, rue Louvrex, 95 à 4000 LIÈGE ;
- ° ELIA (Ligne Haute tension), Bd de l'Empereur, 20 à 1000 BRUXELLES ;
- FLUXYS, Avenue des Arts, n° 31 à 1040 BRUXELLES.

*Nous vous prions de trouver, en annexe à la présente, d'autres informations éventuellement pertinentes dans le cadre de votre démarche.*

*Pour vous aider à interpréter ces dernières, nous vous remercions de prendre connaissance des éléments suivants :*

*Si une indication affirmative apparaît à :*

*> La carte archéologique : Nous vous invitons à contacter les services de l'AWAP - Rue du Moulin de Meuse, 4 à 5000 Namur - 081 205 800 ;*

*> Une zone de bruit de l'aéroport de Liège-Bierset : Nous vous invitons à contacter la SOWAER au 0800 25 747 ;*

*> Une zone de consultation obligatoires du sous-sol : Nous vous invitons à contacter la DRIGM (Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers) - Avenue Prince de Liège 15 à 5100 Namur (Jambes) - Téléphone : 081 33 61 32 ;*

*Une servitude : Les services du Cadastre de Liège ;*

*Si l'affirmation concerne un permis d'urbanisation (anciens permis de lotir) ou un schéma d'orientation local (anciens PCA), notre département se tient à votre disposition pour tout complément d'information relatif à votre futur projet.*

*Nous attirons votre attention sur le fait que si le bien en cause est situé le long d'une voirie régionale, ce dernier peut être, à ce titre, éventuellement soumis aux prescriptions urbanistiques définies par le Service Public de Wallonie - Direction des Routes, RW - SPW - DGO1 - Direction des Routes de Liège, Esplanade Simone Veil, n° 1 à 4000 Liège.*

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

*Nous vous rappelons qu'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; qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.*

*Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions.*

*La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 52 du CoD'I'. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.*

*Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.*

*Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit et de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.*

<b>Parcelle concernée</b>	Division: GRACE-HOLLOGNE 1 DIV/GRACE-BERLEUR/ Section: A Numéro: A 809 C INS: 62118 Surface calculée: 28.11 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Rue Joseph Heusdens 43 , 4460 Grâce-Berleur Rue Joseph Heusdens 45 , 4460 Grâce-Berleur
---------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Plan de secteur</b></p>	<p><u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u>  <b>LIEGE</b>  1 Zone(s) d'affectation :  Habitat (100% soit 28.11 ares)</p> <p><u>Surcharges du plan de secteur</u>  <b>Périmètre de réservation</b></p> <p><u>Prescriptions supplémentaires</u>  Prescription supplémentaire : Non</p> <p><u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u>  Infrastructures en avant-projet ou projet :  <b>Non</b>  Périmètres des avant-projets et projets :  <b>Non</b></p>
<p><b>Guides Régionaux d'Urbanisme</b></p>	<p>Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matières d'Urbanisme : <b>Non</b></p> <p>Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlements Général sur les Bâtisses en Site Rural : <b>Non</b></p> <p>Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : <b>Oui</b>  Code carto : 62063-RMR-0001-01  Libellé : Liège  Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001.  Liendoc : ici</p> <p>Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité : <b>Oui</b>  Code carto : 62063-REP-0001-01  Libellé : Liège  Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991  Liendoc : ici</p> <p>Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : <b>Oui</b>  Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Oui  Code carto: 62118-QAC-0001-01  Libellé: GRÂCE-HOLLOGNE (Bierset, Grâce-Berieur, Hollogne-aux-Pierres, Horion-Hozémont, Mons-lez-Liège, Velroux)  Historique dossier: arrêté du Gouvernement wallon du 3/06/2004, publié au</p>

	<p>Moniteur belge le 16/07/2004, arrêté du Gouvernement wallon du 8/09/2005, publié au Moniteur belge le 26/09/2005 Liendoc: Ici</p>
<b>Guides Communaux d'Urbanisme</b>	<p>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: <b>Non</b></p> <p>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: <b>Oui</b></p> <p>Code carto: 62118-RCB-0003-03 Libellé: Règlement communal de bâtisse concernant la sécurité dans les lieux accessibles au public et y assimilés Historique dossier: arrêté du 24/10/1983 (Ministre (arrêté)) Liendoc: Ici</p> <p>Code carte: 621 18-RCB-0009-OI Libellé: Règlement communal de bâtisse concernant l'entretien des parcelles à bâtir Historique dossier: arrêté du 21/01/1986 (Ministre (arrêté)) Liendoc: Ici</p> <p>Code carto: 62118-RCB-0004-03 Libellé: Règlement communal de bâtisse concernant la protection des arbres et des espaces verts Historique dossier: arrêté du 22/02/1979 (Roi (arrêté)) Liendoc: Ici</p>
<b>Schéma de Développement Communal</b>	Parcelle située en SDC – Anciennement Schéma de Structure communaux : <b>Non</b>
<b>Permis d'urbanisation</b>	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): <b>Non</b>
<b>Rénovation urbaine</b>	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : <b>Non</b>
<b>Revitalisation urbaine</b>	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : <b>Non</b>
<b>Sites à réaménager (SAR)</b>	Parcelle située dans un SAR : <b>Non</b>
<b>Périmètre de reconnaissance économique</b>	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : <b>Non</b>
<b>Schéma d'Orientation local</b>	Parcelle concernée par un SOL : <b>Non</b>
<b>Périmètre de remembrement urbain</b>	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : <b>Non</b>

<b>Zone d'assainissement</b>	2 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC) Collectif (RAC)
<b>Cours d'eau</b>	Axe du réseau hydrographique wallon: Non A 50 mètres: Non
<b>Aléa d'inondation</b> Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.	La parcelle n'est située dans aucune zone
<b>Axe de ruissellement concentré</b>	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non
<b>Zone de prévention des captages (SPW)</b>	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
<b>Parc naturel</b>	Parcelle située dans un parc naturel : <b>Non</b>
<b>Liste des arbres et haies remarquables</b>	Un arbre se trouve dans la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de
<b>ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)</b>	Sélection située dans un PIP : <b>Non</b> Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : <b>Oui</b>
<b>Zone Natura 2000</b>	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Nature 2000
<b>Zone Natura 2000 (100m)</b>	Parcelle non située à moins de 100 mètres dans le périmètre d'une zone Nature 2000

<p><b>Servitudes</b>  La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour.  Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître.  (Source: SPF - Cadmap)</p>	<p>Ces données n'étant plus mises à jour par le cadastre ne sont plus interrogées.</p>
<p><b>Wateringue</b></p>	<p>Parcelle contenant une wateringue : <b>Non</b></p>
<p><b>Canalisations de gaz Fluxys</b></p>	<p>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non  Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non</p>
<p><b>Seveso</b></p>	<p>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non  Zones contours des entreprises SEVESO : Non  Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non  Zone vulnérables SEVESO : Non</p>
<p><b>Banque de données de l'Etat des Sols:</b></p>	<p>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non  Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non</p>
<p><b>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</b></p>	<p>La parcelle n'a pas une présence de carrière souterraine  La parcelle a une <b>présence</b> de puits de mines  La parcelle a une <b>présence potentielle</b> d'anciens puits de mines  La parcelle n'a pas une présence de minières de fer  La parcelle n'a pas une présence de karst</p>
<p><b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b></p>	<p>Parcelle située dans une cavité: Non</p>
<p><b>Éboulement</b></p>	<p>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non  La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</p>
<p><b>Patrimoine – Biens classés et zones de protection</b></p>	<p>Parcelle contenant un monument classé : Non  Parcelle contenant un site classé : Non  Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non  Parcelle contenant un site archéologique classé : Non  Parcelle contenant une zone de protection : Non</p>

<b>Inventaire du patrimoine immobilier culturel</b>	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : <b>Non</b>
<b>Carte archéologique</b>	La parcelle est concernée par la carte archéologique: <b>Non</b>
<b>Chemin de Grande Communication (Liège)</b>	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : <b>Oui</b>
<b>Modification à l'atlas de la voirie vicinale</b>	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : <b>Non</b>
<b>Modification à l'atlas de la voirie vicinale (Sources :SPW)</b>	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : <b>Non</b>
<b>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</b>	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : <b>Non</b>
<b>Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)</b>	Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT Parcelle non située dans une zone de bruit PEB
<b>Données PIPELINE:</b>	La parcelle est traversée par une conduite Air liquide ou SWDE: <b>NON</b>
<b>Données AIDE :</b>	La parcelle est traversée par un ouvrage : <b>NON</b> La parcelle est traversée par un égout : <b>NON</b> La parcelle est traversée par un collecteur : <b>NON</b> La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé : <b>NON</b>

*Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à titre indicatif.  
Ce document a été généré le 20/08/2025 08:20 »*

**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(bis).

Il ajoute que le bien ne recèle, de son propre fait, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

▪ **Cession de permis :**

Le présent acte emporte cession des permis, autorisations et déclarations éventuels relatifs au bien vendu.

▪ **Infractions urbanistiques :**

Le vendeur déclare qu'il n'a réalisé personnellement dans le bien aucun des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1<sup>er</sup>, 1°, 2° ou 7° du CoDT (bis).

Il déclare également qu'aucune infraction urbanistique ne lui a été notifiée ou communiquée et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

Enfin, le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il en est propriétaire et que pour la période antérieure il ne dispose pas de plus d'informations que celles reprises à son titre de propriété

### **Information générale :**

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT(bis) ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

### **2. Environnement**

#### ▪ Règlement général sur la protection de l'environnement

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

- 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 (bis). ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT(bis) ;
- 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.

#### ▪ Zone Seveso

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans un périmètre "Seveso" ou dans un périmètre susceptible de limiter la délivrance d'autorisation administrative ou de permis d'urbanisme.

### **3. Etat du sol**

#### État du sol

##### A. Information disponible

- L'extrait de la Banque de Données de l'Etat de Sols (BDES), daté du 10 mars 2026 énonce ce qui suit :  
« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :  
Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non**  
Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**  
**Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols** »  
Par l'émission de son enchère, l'adjudicataire reconnaît qu'il a été informé de ce contenu préalablement.*

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

- Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations reprises au Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

##### C. Déclaration de destination

- Le cessionnaire déclare qu'il entend affecter le bien à l'usage suivant : **résidentiel**.
- Les parties déclarent que la conformité du bien avec cette destination n'est pas un élément essentiel du contrat.

Dès lors, les parties conviennent que le cédant ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix a été fixé en considération de cette exonération de responsabilité.

Cette exonération de responsabilité est un élément essentiel de la convention.

En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et le cas échéant d'assainissement.

#### D. Information circonstanciée

- Le cédant déclare qu'il ne détient pas d'information complémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait.

#### **4. Panneaux publicitaires – panneaux photovoltaïques – panneaux solaires**

Le bien vendu ne comporte pas de panneaux publicitaires, photovoltaïques ni solaires.

#### **5. Dossier d'intervention ultérieur**

Interrogé par le notaire instrumentant, le requérant a déclaré que le bien a fait l'objet, depuis le 1er mai 2001, de travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure (dossier technique) devait être rédigé, c'est-à-dire que le bien a fait l'objet de travaux de construction, de rénovation, de transformation, de finition, d'assainissement, .... pour lesquels il a été fait appel à au moins un entrepreneur.

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

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

Le requérant n'est pas en mesure de transmettre à l'adjudicataire le dossier d'intervention ultérieur. L'adjudicataire l'accepte et en fera son affaire personnelle.

#### **4. Installations électriques**

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes a fait l'objet d'un contrôle aux termes duquel il apparaît que l'installation électrique est conforme aux dispositions du Règlement. Le procès-verbal, ainsi que les schémas, dressé par ELECTRO TEST, en date du 14 novembre 2019, est disponible sur le site Biddit.

Par l'émission de son enchère, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé de ce certificat. Le requérant n'a pas d'informations supplémentaires concernant la période postérieure à l'établissement du procès-verbal précité.

#### **5. Certificat de performance énergétique**

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Hasan ARSLAN daté du **14 décembre 2025** mentionnant le code unique **20251214009939** (consommation totale d'énergie primaire **12 263** kWh/an et consommation spécifique d'énergie primaire **141** kWh/m<sup>2</sup>.an - Indice **B**). Par l'émission de son enchère, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé de ce certificat.

#### **6. Zones inondables par débordement de cours d'eau**

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes est situé en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, selon la cartographie de la Région Wallonne ([www.geoportail.be](http://www.geoportail.be))

#### ***Situation hypothécaire***

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

### ***Transfert des risques – Assurances***

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

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

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

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

### ***Impôts***

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

### ***Condition suspensive d'obtention d'un financement***

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

### ***Intérêt de retard***

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 est fixé sur base du taux d'intérêt légal en matière civile majoré de trois pour cent (3%).

## **B. Conditions générales de vente**

### ***Champ d'application***

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

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

### ***Adhésion***

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

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

### ***Mode de la vente***

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

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

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

a) suspendre la vente;

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

### ***Enchères***

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](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, 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 5.000 € (cinq mille euros).

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

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

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

### ***Subrogation légale***

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

### ***Déguerpissement***

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

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

### ***Adjudication à un colicitant***

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

### ***Porte-fort***

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

### ***Déclaration de command***

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

### ***Caution***

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

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

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

***Intérêts de retard***

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

### **Sanctions**

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, 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 1<sup>er</sup>, 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 DEFINITIONS**

- 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.

## **CLOTURE**

### **CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises au registre national, ainsi que la dénomination, la forme, le siège social, la date de constitution et les personnes qualifiées à représenter la partie personne morale, au vu des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

**DROIT D'ECRITURE**

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

**DONT PROCES-VERBAL,**

Passé et signé en l'étude, à Saint-Nicolas (Tilleur).

Et après lecture intégrale, Nous, Notaire, avons signé.