

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le premier juillet.

Nous, Maître Chantal **PIRONNET**, Notaire à la résidence de Liège (3^{ème} Canton).

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE PUBLIQUE ONLINE SUR BIDDIT.BE

Il va être dressé par Nous, Notaire, le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles sera exposé en vente publique online sur le site www.biddit.be sur licitation judiciaire, le bien immeuble ci-après décrit.

CONDITIONS SPÉCIALES DE LA VENTE

1. COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

L'immeuble ci-après décrit est exposé en vente publique online par l'intermédiaire de l'Etude des Notaires associés Chantal PIRONNET et Adrien URBIN-CHOFFRAY.

Adresse : 4000 Liège, rue de la Résistance, 9.

Téléphone : 04/227.77.27

Notaire en charge du dossier : Maître Chantal PIRONNET

Adresse e-mail : chantal.pironnet@belnot.be

Collaboratrice en charge du dossier : Madame Elisa DEROOZ

Adresse e-mail : elisa.derooz.357767@belnot.be

2. DESCRIPTION DU BIEN

BERLOZ - 1^{ère} division - ex BERLOZ

Une maison d'habitation avec toutes dépendances sise rue de Waremme, numéro 65, cadastrée section A numéro 198/D partition P0000, d'une superficie d'après cadastre de deux mille cinq cent vingt-quatre mètres carrés (2.524 m²).

(Revenu cadastral non indexé : sept cent quatre-vingt-huit euros (788,00 €)).

Ci-après désignée : « le bien ».

Au dernier titre de propriété, étant un acte reçu par les Notaires Etienne MATHY, de Waremme, et André WISER, de Liège, le 13 mars 1996, dont question ci-après, le bien était repris comme suit :

« Une parcelle de terre sise en lieudit « Campagne del Tondalle », à front de la rue de Waremme, cadastrée section A partie du numéro 198/B d'une contenance mesurée de vingt-cinq ares vingt-cinq centiares (25a 25ca).

Telle au surplus que ladite parcelle est reprise et figure sous liséré JAUNE et dénomination LOT 2 au plan dressé par le géomètre Corthouts à Jodoigne le vingt février mil neuf cent nonante-six, lequel signé ne varietur par les parties et nous, Notaires, demeurera ci-annexé. »

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

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

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

DESIGNATION DES PROPRIETAIRES

ORIGINE DE PROPRIETE

3. ORGANISATION DE LA VENTE

3.1 Mise à prix

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

3.2 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.

3.3 Condition suspensive de l'octroi d'un financement par l'adjudicataire

La présente vente **n'a pas lieu** sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

3.4 Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 10 septembre 2024 à 12 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 18 septembre 2024 à 12 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Sauf instruction contraire du Notaire instrumentant et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du Notaire instrumentant, le lundi 23 septembre 2024 à 17 heures.

3.6 Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous pris par téléphone en l'étude **au 04/227.77.27**.

Il est conseillé de se présenter au moins cinq minutes à l'avance.

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

3.7 Transfert de propriété

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

3.8 Jouissance – Occupation

Le bien est libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle et effective 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.

3.9 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 précisés dans les présentes conditions de vente.

Le bien objet des présentes n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence, d'aucune option d'achat ou d'aucun droit de réméré,

3.10 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 du bien 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.

La garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice en application de l'article 1649 du Code civil ancien.

L'adjudicataire a eu son attention attirée sur les **problèmes d'humidité suite à une infiltration d'eau au niveau de la cheminée**. Il en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

3.11 Limites – Contenances

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.

3.12 Mitoyennetés

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

3.13 Subrogation - Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes qui pourraient l'avantager ou le grever.

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.

A sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales.

A l'exception de ce qui suit :

Dans l'acte reçu par les Notaires Etienne MATHY, de Waremme, et André WISER, de Liège, le 13 mars 1996, dont question ci-dessus à l'origine de propriété, il est notamment stipulé ce qui suit :

« PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

a. – *La partie acquéreuse reconnaît qu'il lui a été donné connaissance de l'acte de division reçu par le notaire mathy soussigné sous la date de ce jour, des charges du lotissement et des dispositions du permis de lotir et de sa modification délivrés par la Commune de Berloz les vingt-sept juin et treize novembre mil neuf cent nonante-cinq (registre permis de lotir numéro 592/964 ; référence urbanisme 10.035-3/63/CM/JP).*

L'Administration Communal a délivré le onze mars mil neuf cent nonante-six, l'attestation ci-annexée, de suffisance de l'équipement et de l'aménagement de la voirie, exigée par le permis de lotir, préalablement à la vente du premier lot.

b.- *La partie venderesse déclare que ce permis de lotir n'est pas périmé et qu'il n'a fait l'objet d'aucune révision, annulation ou suspension, ni d'aucune autre modification que celle prémentionnée.*

c.- *La partie acquéreuse sera sans recours contre le lotisseur, partie venderesse aux présentes, à raison de l'accord que celui-ci pourrait donner ou refuser relativement à une demande de modification des charges du permis.*

d.- *La partie acquéreuse s'engage à respecter les prescriptions conventionnelles contenues dans l'acte de division. Elle s'engage à les imposer à ses ayants cause à tout tire. Elle fera valoir ces prescriptions à l'encontre des acquéreurs de l'autre parcelle du lotissement ou de tous tiers quelconques, sans pouvoir, ni devoir contraindre le lotisseur à l'intervention et sans recours contre lui.*

Les Notaires instrumentants rappellent qu'aucune construction, ni aucune installation fixe ou mobile, pouvant être utilisée pour l'habitation, ne peut être édifiée sur le bien, objet du présent acte, tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

La partie acquéreuse demande ce permis sans l'intervention du lotisseur, ni recours contre lui. »

Copie du permis de lotir et des permis de lotir modificatifs délivrés par le Collège communal de la Commune de Berloz, respectivement les 27 juin 1995, 11 mars 1995, 8 décembre 1999, 6 septembre 2006, et de l'acte de dépôt reçu par le Notaire Etienne MATHY, de Waremme, le 13 mars 1996, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques de Liège, le 26 avril suivant, volume 6668 numéro 9 ainsi que ses annexes, ont été mis à disposition de l'adjudicataire. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation dont il a été parfaitement informé et devra respecter les conditions y stipulées pour autant qu'elles soient toujours d'application.

Il est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard.

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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.

3.17 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.

3.18 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 pouvant exister 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.

3.19 Panneaux publicitaires – contrats particuliers

Aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien objet des présentes.

Le bien ne fait l'objet d'aucun contrat particulier de type convention de livraison de gaz, location de panneaux solaires, etcetera, qui devrait être poursuivi par l'adjudicataire.

3.20 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 immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

4. COPROPRIETE

Pas d'application.

5. STATUT ADMINISTRATIF – URBANISME – ENVIRONNEMENT – SOL

5.1 Préambule

Chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, etcetera) qui forment le statut administratif des immeubles.

Le vendeur a été avisé de son obligation de communiquer toutes les informations en sa possession relatives à la situation urbanistique du bien objet des présentes qui sont susceptibles d'influencer la valeur de l'immeuble et de déterminer le consentement de l'adjudicataire.

Il est néanmoins opportun pour l'adjudicataire de recueillir de son côté, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien objet des présentes.

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

-son obligation d'information s'exerce *subsidiativement* à celle du vendeur ;

-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 les parties sont invitées à se tourner vers des professionnels spécialisés (administration et/ou architecte, géomètre-expert,...).

Son rôle se limite à un rôle informatif, dans le cadre des présents renseignements urbanistiques et environnementaux.

5.2 Informations générales :

En application des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code du Développement Territorial, en abrégé *CoDTbis*, applicable à la Région Wallonne, il est précisé :

a) que le bien est situé pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme ;

b) que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation unifamiliale, que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;

c) qu'à ce jour il n'a été notifié aucune prescription d'ordre urbanistique (remembrement, expropriation, classement ou projet de classement, désaffectation, assainissement ou rénovation de site, infraction urbanistique, ...), même verbalement, et que sous réserve de ce qui est éventuellement indiqué ci-dessous dans la réponse de la commune, le bien prédécrit :

- n'est pas 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, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée au Code wallon du patrimoine, classement en application du même Code, zone de protection visée au même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé au 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...);

- n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que comprise dans les zones soumises à l'aléa d'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 ;

- n'est pas 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° du *CoDTbis* ;

d) que le bien prédécrit ne fait pas l'objet d'un droit de préemption prévu par les dispositions applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire (articles D.VI.17 à D.VI.33 du CoDTbis) ;

e) que le bien est raccordé à l'égout et qu'il bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

f) que le bien ne fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation, d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme ou d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1^{er} janvier 1977, ni de certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni de certificat de patrimoine valable, à l'exception du permis de lotir et des permis de lotir modificatifs délivrés par le Collège communal de la Commune de Berloz, respectivement les 27 juin 1995, 11 mars 1995, 8 décembre 1999 et 6 septembre 2006, et du permis d'urbanisme 1009 délivré le 6 mai 1996 pour la construction d'une habitation, dont question ci-dessous ;

g) qu'aucun acte ou travaux en contravention aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ou constitutif d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDTbis, n'ont été réalisés sur le bien prédécrit.

Il est à cet égard rappelé que :

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

- les actes et travaux exécutés entre le 21 avril 1962 et le 28 février 1998 (soit avant le 1^{er} mars 1998) bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité (article D/VII, 1^{er} bis, alinéa 1^{er} du CoDTbis). Cette présomption ne s'applique toutefois pas :

« 1^o aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux soit d'une réglementation ultérieure entrée en vigueur avant le 1^{er} mars 1998 ;

2^o aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 ;

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

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

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

6^o aux actes et travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent Code » ;

- les actes et travaux exécutés à partir du 1^{er} mars 1998 bénéficient dans certains cas d'une dépenalisation après l'écoulement d'un délai de dix (10) ans ou de vingt (20) ans prenant cours à dater de l'achèvement desdits actes et travaux ;

h) que depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique du bien prédécrit, le vendeur n'a pas fait de travaux ayant nécessité un permis dans ledit bien à l'exception du permis d'urbanisme 1009 délivré le 6 mai 1996 pour la construction d'une habitation, dont question ci-dessous.

S'agissant de la période antérieure à celle-ci, il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

i) Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature du procès-verbal d'adjudication.

5.3 Déclaration du Notaire

Le Notaire soussigné déclare :

a) qu'en application des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDTbis et complémentairement à ce qui précède, le service de l'urbanisme de Berloz a été interrogé par lettre du 30 janvier 2024 ;

b) que par lettre du 28 mai 2024, l'administration communale a notamment fait savoir ce qui suit à propos du bien en cause :

« Le bien en cause est situé pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 20/11/1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Selon l'article D.II.25 du CoDT, la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

Selon l'article D.II.36 du CoDT, la zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§ 2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1. elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement ;

2. elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être

autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§ 3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa 3 ainsi que les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.

Le bien en cause :

- est soumis à l'application du Schéma de développement territorial ;*
- est soumis à l'application du Guide régional d'urbanisme ;*
- n'est pas soumis au droit de préemption ;*
- n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;*
- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager ;*
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée au Code wallon du patrimoine ;*
- n'est pas classé en application du même Code ;*
- n'est pas situé dans une zone de protection visée au même Code ;*
- n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé au même Code ;*
- est repris au PASH - Zone d'assainissement collectif ;*
- est actuellement raccordable à l'égout ;*
- bénéficie d'un accès à une voirie communale suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement Hydrocarboné et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;*
- n'est pas inscrit dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;*
- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;*
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;*
- ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ;*
- ne comporte pas de zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;*
- n'est pas concerné par le plan relatif à l'habitat permanent ;*
- n'est pas repris à la carte d'aléa d'inondation ;*
- n'est pas situé dans un axe de ruissellement ;*
- a fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation délivré(s) après le 1er janvier 1977:*

** permis de lotir conditionnel *** référencé R.W. 10-035-3/63 - Commune 964L, portant sur la création de 3 lots à bâtir, non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 27 juin 1995 ;*

** modification du permis de lotir conditionnelle, référencée R.W. 10.035-3/63/CM/RV - Commune 1005L, délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 11 mars 1996 pour modifier la zone de construction du lot 2 ;*

** modification du permis de lotir conditionnelle, référencée RW .035-3/63/CM/MRB - Commune 1185L, délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 8 décembre 1999 pour modifier les prescriptions architecturales du lot 1 ;*

** modification du permis de lotir conditionnelle, référencée S.P.W. 035M63 - Commune 1473L, délivrée par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 6 septembre 2006 pour augmenter la zone de construction du lot 1 ;*

*- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- a fait l'objet de permis de bâtir ou d'urbanisme délivré(s) après le 1er janvier 1977 : permis de bâtir (Réf. R.W. 358.590/LP/RV- Commune 1009) délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 6 mai 1996 pour la construction d'une habitation ;
- n'a pas fait l'objet d'une demande d'avis du Collège sur division ;
- n'a pas fait l'objet d'un constat officiel d'infraction urbanistique ou environnementale. Pour rappel, l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) ou environnementale(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet.*

En outre, le bien en cause :

*- n'a pas fait l'objet d'un constat officiel ni de mesures de lutte contre l'insalubrité ;
- ne fait pas l'objet d'un permis de location ;
- n'est pas concerné par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers ;
- n'est pas grevé d'emprises en sous-sol pour une canalisation destinée au transport de produits gazeux ni d'aucune servitude d'utilité publique connue de nos services. »*

c) qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

d) qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

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

5.4 Exonération

L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

5.5 Environnement

En application des dispositions du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003, applicable aux dépôts de liquides combustibles en réservoirs fixes dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille (3.000) litres, il est précisé :

- que le bien vendu ne dispose pas d'un réservoir fixe, ni souterrain ni aérien, dont la capacité de stockage est égale ou supérieure à trois mille (3.000) litres.

- qu'il n'existe pas dans le bien vendu une citerne à gaz dont la capacité de stockage est égale ou supérieure à cent (100) litres.

- que 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 (comme par exemple une citerne à mazout d'au moins trois mille litres ou une unité d'épuration individuelle).

5.6. Assainissement du sol en Région wallonne

En application du décret wallon du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après dénommé : *Décret sols wallon*), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019, il est précisé ce qui suit :

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols (ci-après dénommée : *BDES*), daté du 30 janvier 2024, 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 ».

Il est en outre précisé :

- qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation au sens dudit décret n'a été effectuée sur le bien et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel ;
- que les propriétaires du bien ne sont pas titulaires des obligations au sens de l'article 2,39° dudit décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.
- que le bien ci-dessus décrit est affecté à l'usage suivant : « *résidentiel* ».

5.7 Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, il est précisé que le bien vendu ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

6. SECURITÉ DU BATIMENT – ÉQUIPEMENT

6.1 Chantiers temporaires ou mobiles

Aucun acte n'a été effectué au bien qui rentre dans le champ d'application des dispositions en vigueur concernant les chantiers temporaires ou mobiles et il n'existe donc aucun dossier d'intervention ultérieure.

6.2 Code wallon de l'habitation durable

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable institué par le décret du 29 octobre 1998.

Permis de location

Il a été donné connaissance :

- de l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège communal, pour les catégories de logements suivants :
 - a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,
 - b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²),
 - c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,
 - d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;
- des 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.

Il n'existe pas de permis de location pour le bien vendu.

Détecteur d'incendie

Il a été donné connaissance de l'obligation prévue par l'article 4bis du Code wallon de l'habitation durable d'équiper tout logement individuel ou collectif de détecteurs

d'incendie (un par étage au moins et un deuxième si la surface utile de l'étage est supérieure à quatre-vingts mètres carrés). L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à la décharge du vendeur.

Primes

Après avoir été interrogée quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien vendu, l'administration (Service Public de Wallonie) a confirmé que le vendeur n'a pas bénéficié d'une aide régionale à rembourser, quelle qu'elle soit.

6.3 Panneaux solaires – Certificats verts

Le bien mis en vente ne comporte pas de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques.

6.4 Installations électriques

Le bien mis en vente est une unité d'habitation au sens de l'Arrêté Royal du 10 mars 1981, modifié par Arrêté Royal du 3 décembre 2006, instaurant le Règlement général sur les installations électriques.

L'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle par l'organisme ELECTROTEST, de Melsbroeck, en date du 7 mai 2024, dont le procès-verbal constate que l'installation ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la remise en état dans un délai de 18 mois à dater de l'acte, à l'entière décharge du vendeur.

6.5 Performance énergétique des bâtiments

Le certificat de performance énergétique se rapportant au bien prédécrit a été établi par l'expert énergétique Olivier JONET, de Liège, en date du 1^{er} mai 2024, et mentionne :

- le code unique : 20240501010260
- la consommation totale d'énergie primaire (kWh/an) : 45.564
- la consommation spécifique d'énergie primaire (kWh/m².an) : 267
- la classe énergétique : D

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire à la signature du procès-verbal d'adjudication.

6.6. CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau ;
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le Notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur 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 cinq (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 dix (10) jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le Notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le Notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

Chaque enchérisseur, retenu par le Notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le Notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert.

S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication. Il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

-soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure;

-soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum 5.000,00€ (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 dix pourcent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de 5.000,00€ (cinq mille euros) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des cinq meilleurs enchérisseurs).

-une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 5.000,00€ (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 5.000,00€ (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 pourcent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de 5.000,00€ (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 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 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 un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, 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 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.

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-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), 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 quatre-vingt pour cent (18,80%), 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 pour cent (18,00%), 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 trente-cinq pour cent (17,35%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 quarante-cinq pour cent (16,45%), 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 dix pour cent (16,10%) 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 quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 cinquante-cinq pour cent (15,55%) 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 quinze pour cent (15,15%) 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 soixante-cinq pour cent (14,65%) 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 pour cent (14,50%), 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 dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent 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 cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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.

Le plus offrant et dernier 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 celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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 consignant 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. 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 au vendeur ou à ses créanciers.

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.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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.

DÉFINITIONS

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

d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

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

CAPACITÉ DES PARTIES

Chacun des propriétaires du bien mis en vente déclare :

- qu'il n'a pas été admis en règlement collectif de dettes ou en médiation de dettes, et n'avoir entrepris aucune démarche en ce sens ;
- qu'il n'a pas été placé sous un régime d'administration (de la personne ou des biens) ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire, n'est pas en état de cessation de paiement et n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour ;
- qu'il n'est pourvu d'un conseil judiciaire, d'un médiateur de dettes ou d'un curateur.

DÉCLARATIONS FISCALES

1. Droit d'écriture

En application de l'Arrêté Royal du 21 décembre 2006, un droit d'écriture s'élevant à cinquante euros (50,00 €) est payé sur déclaration par le Notaire Chantal PIRONNET, soussigné.

2. Taxation de plus-value

Le vendeur a eu son attention attirée sur l'application des articles 90 et suivants du Code des Impôts sur les Revenus relatifs à la taxation des plus-values sur immeubles, et sur la taxation de la plus-value réalisée lors de la vente d'un immeuble ayant fait l'objet d'amortissements professionnels.

3. Droit d'enregistrement

Le vendeur a été informé de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement relatif à la restitution des droits d'enregistrement.

DÉCLARATIONS HYPOTHÉCAIRES

1. Certificat d'identité

Le Notaire soussigné certifie l'identité du vendeur sur base des pièces requises par la loi.

2. Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes pour quelque cause que ce soit.

3. Election de domicile

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile actuel ou futur.

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Liège, en l'étude, date que dessus.

Après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par Nous, Notaire.