

CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le vingt-deux juin.

Je soussigné, Stéphane **DELANGE**, notaire à Liège (2ème canton), exerçant ma fonction dans la SRL « NOTABIS », ayant son siège à 4000 Liège, Place de Bronckart 17, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online, sur biddit.be des biens décrits ci-dessous :

~~provisoirement~~

... (on omet)....

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Stéphane **DELANGE**, Marc **WAUTHIER**, Benjamin **PONCELET**, Alexandre **CAEYMAEX**, Catherine **GERARD** et Narges **ELJA**, notaires associés, Place de Bronckart 17, 4000 Liège.

Description des biens

Les biens objets de présentes forment deux lots, vendus séparément :

LOT 1

VILLE DE LIEGE, cinquième division

Dans un immeuble à appartements multiples sis **Rue Lebeau numéro 1**, sur un terrain, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section B, numéro 0476P20P0000, pour une superficie selon titre de 2 ares 90 centiares :

L'appartement de type A6 situé au sixième étage, contenant **selon titre** :

a) En propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, salon-living, bureau, salle à manger, trois chambres à coucher, deux salles de bains, une cuisine avec office, un vestiaire, deux water-closet, dégagements, balcons et terrasses, une chambre mansardée au septième étage (dite mansarde/grenier numéro 2) avec escalier privé, toilette et salle de bains, une chambre mansardée au septième étage (dite mansarde numéro 3);

La cave en sous-sol numéro 5 ;

Le garage au rez-de-chaussée numéro 4.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante et un/millièmes (151/1.000èmes) des parties communes de l'ensemble de l'immeuble, dont cent vingt-neuf/millièmes

(129/1.000èmes) pour l'appartement proprement dit et cinq/millièmes (5/1.000èmes) pour le garage, dix/millièmes (10/1.000èmes) pour le grenier 2 et sept/millièmes (7/1.000èmes) pour le grenier/la mansarde 3, étant entendu que les caves ne possèdent pas de quotités dans les parties communes, distinctes de celles afférentes à l'appartement dont elles sont dépendances privatives.

Revenu cadastral non indexé : deux mille cinquante-sept euros (2.057,00 €).

Tels que ces biens, cadastrés section B, numéro 0476P20P0006, sous les références « A6/C5-G4-M2,3 », sont plus amplement décrits à l'acte de base reçu devant René LEJEUNE, notaire à Grivegnée le 27 juin 1949, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le 14 juillet 1949, volume 87 numéro 22, et à l'acte de base modificatif reçu devant Pierre POISMANS, notaire à Saint-Georges-sur-Meuse, le 16 mai 2006, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le 22 mai suivant, dépôt 4495.

LOT 2

COMMUNE D'OUPEYE, troisième division, précédemment HERMALLE-SOUS-ARGENTEAU

A. Dans un immeuble à appartements dénommé **Résidence Meuse View B**, érigé sur une parcelle de terrain située rue Préixhe, numéros 14-16-18, cadastrée selon titre section A numéros 156LP0000 et 156MP0000, et selon extrait de matrice cadastrale récent section A numéro 1412FP0000 pour une superficie mesurée selon titre et selon cadastre de deux mille trois cent septante-cinq mètres carrés (2375m²) :

1) **L'appartement de type B13, numéro de police actuel 16/41** au quatrième étage de la résidence, comprenant **selon titre** :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement-dit et comprenant : un séjour avec coin cuisine, salle à manger et salon, trois chambres avec salle d'eau, WC, une buanderie, une remise sur terrasse, ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ;

b) En copropriété et indivision forcée :

Mille quatre cent onze / dix millièmes (1411/10.000èmes) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Repris au cadastre sous le numéro 1412FP0013 et sous les références « BL.B/A.4/B13-14 » ;

Revenu cadastral non indexé : mille huit cent soixante euros (1.860,00€).

Observations :

Au vu des renseignements en sa possession, le notaire déclare ce qui suit quant au numéro de police de l'appartement de type B13 prédécrit:

Selon titre, le bien était initialement repris sous rue Préixhe numéro « 14/31 », et selon acte de base comme suit : « ... *Après délivrance du permis modificatif, ... « Appartement B13 (rue Préixhe n°14/31) et B14 (rue Préixhe n°16/41) » qui deviendra ensuite B13 (numérotation de la commune à modifier) – sous réserve de l'obtention du permis modificatif* ».

L'architecte et le promoteur ont fait ériger l'immeuble, bloc B, sis rue Prehix 14, 16, et 18.

Cet immeuble comprenait à l'origine 14 appartements (dont deux penthouses au quatrième étage) et un commerce (au numéro 18). Les biens ont été numérotés par le promoteur par la lettre B, de 1 à 14.

Selon plan :

- le premier penthouse du 4ème étage (B13) était situé au n°14, et devait porter le numéro de police 14/41 ;
- le second penthouse du 4ème étage (B14) était accessible par le n°16 et devait porter le numéro de police 16/41.

A la fusion des deux penthouses B13 et B14, l'accès par le numéro 14 a été condamné tandis que l'ascenseur du numéro 14 s'arrête au troisième étage. L'accès au bien vendu aux présentes ne peut donc se réaliser que par le numéro 16.

En conséquence, la fusion des deux penthouses a donné naissance à un seul accès et à un seul numéro de police, à savoir le numéro 16/41.

La numérotation de police reprise au titre de propriété à savoir le numéro 14/31 pour l'appartement B13 semble par conséquent erroné.

2) **Le garage numéro B9** en sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit ;

b) En copropriété et indivision forcée :

Vingt / dix millièmes (20/10.000èmes) indivis des parties communes y compris le terrain ;

Repris au cadastre sous le numéro 1412FP0027 et sous les références « BL.B/G.SS/B9 » ;

Revenu cadastral non indexé : quatre-vingt-neuf euros (89,00€).

3) **Le garage numéro B10** en sous-sol, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit ;

b) En copropriété et indivision forcée :

Vingt / dix millièmes (20/10.000èmes) indivis des parties communes y compris le terrain

Repris au cadastre sous le numéro 1412FP0028 et sous les références « BL.B/G.SS/B10 » ;

Revenu cadastral non indexé : quatre-vingt-neuf euros (89,00€) ;

4) **La remise numéro B4**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La remise proprement dite ;

b) En copropriété et indivision forcée :

Seize / dix millièmes (16/10.000èmes) indivis des parties communes y compris le terrain

Reprise au cadastre sous le numéro 1412FP0063 et sous les références « BL.B/R.SS/B4 » ;

Revenu cadastral non indexé : un euro (1,00€).

Tels que lesdits biens sont plus amplement décrits à l'acte de base reçu devant Olivier BONNENFANT, notaire à Warsage (commune de Dalhem) en date du 12 avril 2019, transcrit au bureau sécurité Juridique de Liège 1, le 26 avril suivant, dépôt 02932, suivi d'un acte de base modificatif du 20 mai 2019, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Liège 1, le 23 mai suivant

dépôt 03643, et d'un acte de base modificatif reçu devant Olivier BONNENFANT, notaire à Warsage (commune de Dalhem), en date du 25 septembre 2020, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Liège 1, le 23 octobre 2020, références 35T2310202007002.

B. Dans un immeuble à appartements dénommé **Résidence Meuse View C**, érigé sur une parcelle de terrain située rue Préixhe, numéro 4/12, cadastrée selon titre section A numéros 1412AP0000, et 1412EP0000 selon extrait de matrice cadastrale récent section A numéro 1412KP0000 pour une superficie mesurée selon titre et selon cadastre de quarante-neuf ares soixante-neuf centiares (49a 69ca) :

1) **Le garage numéro C47 en sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit ;

b) En copropriété et indivision forcée :

Trente deux dix millièmes (32/10.000èmes) indivis des parties communes y compris le terrain ;

Repris au cadastre sous le numéro 1412KP0100 et sous les références « G.SS/47/ » ;

Revenu cadastral non indexé : soixante-cinq euros (65,00€).

2) **Le garage numéro C48 en sous-sol**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit ;

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-quatre dix millièmes (54/10.000èmes) indivis des parties communes y compris le terrain ;

Repris au cadastre sous le numéro 1412KP0101 et sous les références « G.SS/48/ » ;

Revenu cadastral non indexé : soixante-cinq euros (65,00€).

Tels que lesdits biens sont plus amplement décrits à l'acte de base reçu devant Olivier BONNENFANT, notaire à Warsage (commune de Dalhem) en date du 27 avril 2020, transcrit au bureau sécurité Juridique de Liège 1, le 8 mai suivant, références 35T0805202002769.

Nota bene

Un permis d'urbanisme modificatif aurait dû être introduit pour fusionner deux penthouses sis à Oupeye, en un.

Il en résulte qu'en réalité, ces deux penthouses prédécrits ont été réunis sans permis.

Ainsi que rappelé plus bas, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation à tous points de vue urbanistiques, administratifs, civils, etc.

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.

Origine de propriété

...(on omet)....

Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

- Pour le LOT 1 : six cent mille euros (600.000,00 €).
- Pour le LOT 2 : quatre cent cinquante mille euros (450.000,00 €).

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le 2 septembre 2026 :

- à 12 heures pour le LOT 1 ;
- à 12 heures 30 pour le LOT 2. ;

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 10 septembre 2026 :

- à 12 heures pour le LOT 1 ;
- à 12 heures 30 pour le LOT 2 ;

Sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le 17 septembre 2026 à :

- à 15 heures pour le LOT 1 ;
- à 16 heures pour le LOT 2 ;

Visites

Les candidats-acquéreurs sont invités à s'adresser en l'étude pour planifier une visite de l'immeuble.

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

...(on omet)....

Transfert de propriété

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

Publicité

La séance sera annoncée par voie d'affichage sur l'immeuble susvisé, en l'étude et en outre par une annonce durant le mois qui précède l'adjudication sur les sites internet BIDDIT.be, IMMOWEB.be, IMMOVLAN.be et/ou NOTAIRE.be

Il serait fait pareille publicité, pour la revente sur folle enchère, s'il y a lieu.

Jouissance – occupation

Concernant le LOT 1 :

Selon les recherches effectuées au bureau de Sécurité juridique compétent, il s'avère qu'il existe un bail de rénovation pour un terme de conclu 9 ans, daté du 26 mai 2023, enregistré au Bureau sécurité Juridique de Liège 1, le 25 juillet 2023, sous les références 2023F3562SP0000000003115064, et le 6 septembre 2023, sous les références 2023F3562SP0000000003167375, prenant cours le 1er juin 2023 pour finir le 31 mai 2032.

Le preneur a été autorisé à effectuer des travaux suivant métré établi par ...(on omet)..., daté du 7 avril 2023, à exécuter dans un délai de deux ans à dater de la signature du bail.

Les futurs adjudicataires recevront une copie dudit bail et du métré et seront invités à en prendre connaissance.

sixième double feuillet

Concernant le LOT 2

Selon les recherches effectuées auprès du bureau de Sécurité juridique compétent, il s'avère qu'il existe :

- un bail d'habitation pour un terme de 2 ans, daté du 23 août 2023, enregistré au Bureau Sécurité Juridique de Liège 1, le 20 septembre 2023, références 2023F3562SP0000000003187181, relatif à « un penthouse 3 chambres avec terrasse + 2 emplacements de parking (B09 et B10) + remise + cave ... B13 », prenant cours le 1er septembre 2023 pour finir le 31 août 2025.

Il est précisé qu'un avenant audit bail a été signé entre les parties aux termes duquel il a été convenu :

- o que le preneur était autorisé à réaliser des travaux pour un montant de 40.982,70€ TVAC, à rembourser à ce dernier à concurrence de 16 mensualités de 2.500€, qui correspondait au montant du loyer, et ce à partir du mois de mai 2024 jusqu'au mois de novembre 2025, avec en outre le solde du montant de la facture qui serait déduit du loyer de décembre 2025 au prorata ;
- o une prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- o que le bailleur ne pourra récupérer le bien pour occupation personnelle la deuxième année de bail comme indiqué dans le contrat initial ;
- o que si le bailleur devait vendre le bien pour des raisons personnelles, celui-ci sera redevable au preneur du montant des travaux non remboursés sur simple demande du preneur.

D'après les renseignements transmis par l'agence A & H d'Affnay, à Liège, il existe aussi les baux suivants :

- Il existe un bail daté du 29 juin 2022, relatif au garage numéro C47 au niveau -1, à partir du premier juillet 2022 pour une durée indéterminée ;
- Il existe un bail daté du 3 août 2023, relatif au garage numéro C48 au niveau -1, à partir du premier août 2023 pour une durée indéterminée ;

Le notaire soussigné ne dispose pas de plus de renseignements quant à l'occupation actuelle de ces deux garages.

Les futurs adjudicataires recevront une copie desdits documents et seront invités à en prendre connaissance.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu soit par la perception des loyers (selon les termes des conventions prédécrites), soit le cas échéant par la possession réelle, après s'être acquitté de son prix d'adjudication, 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.

Toutefois, en cas d'occupation personnelle par la partie saisie, celle-ci délaissera l'immeuble et le mettra à la libre disposition de l'adjudicataire, dans le mois de la signification de l'adjudication, à peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique. L'entrée en jouissance se fera aux risques et périls et frais des adjudicataires, sans qu'ils aient recours à la société poursuivante, aux autres créanciers inscrits, ni aux vendeurs. La partie saisie devra de même pendant ce délai d'un mois, retirer de l'immeuble tous biens mobiliers pouvant lui appartenir, à défaut de quoi, l'adjudicataire pourra les mettre sur la voie publique. Le tout après que l'adjudicataire se soit acquitté du prix d'adjudication en principal, intérêts, frais et charges et tous accessoires de la vente comme dit ci-dessus.

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.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'acquéreur déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

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 – conditions spéciales

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

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises dans les actes de base, reprises textuellement pour partie dans certains titres de propriété, il n'existe pas d'autres conditions spéciales et/ou servitudes sur les biens, et que personnellement il n'en a conféré aucune.

Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil).

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

Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

Les immeubles dont dépendent les biens cédés sont régis par les statuts de copropriété, comprenant l'acte de base, le ou les actes de base modificatifs, et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le ou les actes de base modificatifs, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en

a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 § 2, 1° à 4° du Code civil.

Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé les divers syndics le 13 avril 2026 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que les syndics, étant :

En ce qui concerne le LOT 1:

- La SRL City Home, Boulevard Emile de Laveleye, 1 4020 LIÈGE, BCE: BE0822.127.953;

En ce qui concerne le LOT 2 :

- Pour le bâtiment B : La SRL SYNDIA, Boulevard d'Avroy, 15 à 4000 LIEGE, BCE : 0681.688.680 ;
- Pour le bâtiment C : La SRL NOBLUE SYNDIC ET GESTION, Rue de Battice, 46, 4800 PETIT-RECHAIN, BCE 1023.898.940.

Ont répondu par courriels datés respectivement du 14 avril 2026 pour le LOT 1, du 7 mai 2026 pour le LOT 2, bâtiment B et bâtiment C.

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie desdits courriels, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'acquéreur conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

1. Charges communes ordinaires

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

2. Charges extraordinaires et appels de fonds

L'acquéreur supportera le montant :

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

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

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

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

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

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

Créances de la copropriété

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

Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Code Wallon du Développement Territorial (CoDTbis)

I. Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV.99 §1er et D.IV.100 du CoDT:

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le Notaire instrumentant a demandé à la Ville de Liège et la Commune de Oupeye les informations visées à l'article D.IV.99 §1er.

a. La Ville de Liège a notamment répondu ce qui suit à cette demande le 8 mai 2026, concernant le LOT 1 :

« (...) *En réponse à votre demande d'informations notariales réceptionnée en date du 13 avril 2026 relative au bien mentionné ci-dessus, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial.*

Informations extraites du portail cartographique du Groupement d'informations géographiques :

<i>Parcelle concernée</i>	<i>Division: LIEGE 5 DIV Section: B Numéro: B 476 P 20 INS: 62063 Surface calculée: 3.02 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Rue Lebeau 1 , 4000 Liège</i>
---------------------------	---

Plan de secteur	<u>Nom du plan du secteur d'aménagement</u> : LIEGE 1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 3.02 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u>
	Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non
Guides Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Oui Code carto: 62063-ZPU-0001-03 Libellé: ZPU de Liège Historique dossier: Arrêté du 28/07/1986 Arrêté du 13/05/1993 Arrêté du 30/08/2006 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui Code carto: 62063-RMR-0001-01 Libellé: Liège Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui Code carto: 62063-REP-0001-01 Libellé: Liège Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non

<i>Guides Communaux d'Urbanisme</i>	<i>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Oui Code carto: 62063-RCB-0002-01 Libellé: Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts Historique dossier: arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté)) Liendoc: Ici</i>
<i>Schéma de Développement Communal</i>	<i>Parcelle située en SDC : Non</i>
<i>Anciennement Schéma de Structure Communal</i>	<i>Parcelle située en SSC - Anciennement Schémas de Structure communaux: Non</i>
<i>Permis d'Urbanisation</i>	<i>Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non</i>
<i>Rénovation urbaine</i>	<i>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non</i>
<i>Préemption en Amercœur:</i>	<i>La parcelle se trouve dans le périmètre de préemption en Amercœur : NON Sans Objet</i>
<i>Revitalisation urbaine</i>	<i>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non</i>
<i>Sites à réaménager (SAR)</i>	<i>Parcelle située dans un SAR: Non</i>
<i>Périmètre de reconnaissance économique</i>	<i>La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non</i>
<i>Schéma d'Orientation local</i>	<i>Parcelle concernée par un SOL: Non</i>
<i>Périmètre de remembrement urbain</i>	<i>Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non</i>
<i>Article D.IV.22</i>	<i>Parcelle située dans un périmètre d'application de l'article D.IV.22: Non</i>
<i>Zones d'assainissement</i>	<i>1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)</i>
<i>Aléa d'inondation Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.</i>	<i>La parcelle n'est située dans aucune zone</i>
<i>Axe de ruissellement concentré</i>	<i>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non</i>

<i>Zone de prévention des captages (SPW)</i>	<i>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non</i> <i>Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non</i> <i>Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</i>
<i>Parc naturel</i>	<i>Parcelle située dans un parc naturel: Non</i>
<i>ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)</i>	<i>Sélection située dans un PIP: Non</i> <i>Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non</i>
<i>Zone Natura 2000</i>	<i>Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000</i>
<i>Zone Natura 2000 (100m)</i>	<i>Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</i>
<i>Servitudes</i> <i>La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour.</i> <i>Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître. (Source: SPF - Cadmap)</i>	<i>Ces données n'étant plus mises à jour par le cadastre ne sont plus interrogées.</i>
<i>Wateringue</i>	<i>Parcelle contenant une wateringue: Non</i>
<i>Canalisations de gaz Fluxys</i>	<i>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non</i> <i>Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non</i>
<i>Seveso</i>	<i>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non</i> <i>Zones contours des entreprises SEVESO: Non</i> <i>Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non</i> <i>Zones vulnérables SEVESO: Non</i>
<i>Banque de données de l'Etat des Sols:</i>	<i>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non</i> <i>Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non</i>
<i>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</i>	<i>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines</i> <i>La parcelle n'a pas une présence de puits de mines</i> <i>La parcelle n'a pas une présence</i>

dixième double feuillet

	<i>potentielle d'anciens puits de mines</i> <i>La parcelle n'a pas une présence de minières de fer</i> <i>La parcelle n'a pas une présence de karst</i>
<i>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</i>	<i>Parcelle située dans une cavité: Non</i>
<i>Eboulement</i>	<i>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non</i> <i>La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</i>
<i>Patrimoine - Biens classés et zones de protection</i>	<i>Parcelle contenant un monument classé : Non</i> <i>Parcelle contenant un site classé : Non</i> <i>Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non</i> <i>Parcelle contenant un site archéologique classé : Non</i> <i>Parcelle contenant une zone de protection : Non</i>
<i>Inventaire régional du patrimoine:</i>	<i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non</i>
<i>Carte archéologique</i>	<i>La parcelle est concernée par la carte archéologique: Oui (100% soit 3.02 ares)</i>
<i>Chemin de Grande Communication (Liège)</i>	<i>Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non</i>
<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale</i>	<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non</i>
<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)</i>	<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non</i>
<i>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</i>	<i>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non</i>
<i>Bruit des aéroports wallons (Charleroi et Liège)</i>	<i>Parcelle non située dans une zone de bruit PDLT</i>
	<i>Parcelle non située dans une zone de bruit PEB</i>
<i>Plan de redéveloppement durable des quartiers, confluence Ourthe/Vesdre, risque majeur, îlots à déconstruire:</i>	<i>La parcelle est concernée : NON</i>
<i>Données AIDE:</i>	<i>La parcelle est traversée par un ouvrage: NON</i> <i>La parcelle est traversée par un égout: NON</i> <i>La parcelle est traversée par un collecteur: NON</i> <i>La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé: NON</i>

Informations Ville de Liège :

Permis d'urbanisme après le 01/01/1977	Non
Permis unique ou intégré	Non
Déclaration urbanistique préalable (DUP)	Non
CU2 de moins de deux ans	Non
Autorisation patrimoniale	Non
Procès-verbal	Non
Observations relatives aux divisions non soumises à permis (art. D.IV.102 uniquement)	Non

Nous vous invitons à prendre connaissance des informations générales importantes qui se trouvent en dernière page de ce courrier.

(...)

AVIS IMPORTANT

1. En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.
2. Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.
3. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que l'absence de constat (PV) n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés ou l'immeuble divisé par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.
4. Un immeuble d'habitation ne peut être - ou avoir été - divisé en logements multiples ou collectifs sans permis d'urbanisme. Le futur propriétaire est tenu par cette obligation, au même titre que l'ancien, si cette division est postérieure au 20 août 1994. En tout état de cause, la politique du Collège communal est de privilégier les immeubles unifamiliaux et de limiter au maximum la division de tels immeubles ou les logements multiples.
5. Est soumis à permis de location, tout logement de moins de 28 m² de surface habitable ainsi que tout logement collectif, en ce compris le(s) kot(s) d'étudiant(s). Il incombe au propriétairebailleur d'introduire les demandes de permis de location nécessaires.
6. La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1/1 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique non périmée, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique, peu importe le changement de propriétaire.
7. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être

tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe, tels que par exemple les permis de location, les arrêtés d'inhabitabilité, les infractions autres qu'urbanistiques...

8. Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées : - RESA ELECTRICITE : boulevard d'Avroy 38 à 4000 LIEGE - C.I.L.E. : rue du Canal de l'Ourthe 8 à 4031 ANGLEUR.

9. Nous vous invitons à bien prendre connaissance du contenu des permis octroyés et particulièrement des éventuelles conditions et/ou exclusions.

10. Précisions complémentaires

En introduisant le « code carto » qui peut apparaître dans le tableau des pages précédentes, sur le site <https://territoire.wallonie.be/fr/donnees-thematiques-synthese> dans le champ « code interne » que vous trouverez après avoir choisi la ligne thématique voulue et l'icône « Données » correspondante, vous trouverez tous les documents liés utiles.

11. ATTENTION : les aléas d'inondation très faibles ne sont pas interrogés par notre outil de recherche de renseignements car ils ne sont visibles dans la carte qu'au-delà du 1/25000°. Nous vous invitons à procéder à la vérification sur WalOnMap

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

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

(...) »

b. En ce qui concerne le LOT 2 la Commune de Oupeye a notamment répondu ce qui suit à cette demande, le 15 avril 2026 :

« (...) »

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 14/04/2026 relative à un bien (dans un immeuble à appartements) sis à **4681 Hermalle-sous-Argenteau - Rue Préixhe 14-16** cadastré **Division 3, section A numéro 1412F P0013 – P0063 – P0028 – P0027 – P0101 – P 0100** et appartenant à **...(on omet)....**, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

Le bien en cause :

1. se trouve en **zone d'habitat - à proximité d'une zone d'activité économique industrielle (Trilogiport)** au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional wallon en date du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
(...) le bien se situe à proximité de la Meuse et du pont de l'Eurégio.
A notre connaissance, le bien n'est grevé d'aucune canalisation en sous-sol.

Le bien ne se situe pas dans la zone de prévention éloignée du captage d'eau de Vivegnis, approuvée par Arrêté du Gouvernement Wallon, le 24 juin 1999, dont les prescriptions sont à respecter ;

2. est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique pour les règlements suivants :

-Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art 414 à 415/16)

;

-Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441) ;

3. n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;

4. Le bien en cause a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme après le 01/01/1977 :

-Permis d'urbanisme n°185.15.2 relatif à la construction d'une résidence service et d'un ensemble d'appartements et de commerces délivré le 02/03/2017.

-Permis d'urbanisme n°175.18.3 relatif à la construction d'un ensemble d'appartements, de bureaux et de commerces (permis en régularisation suite au non respect du permis 185.15.2) délivré le 06/04/2020.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation ;

Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

Toutefois, un avertissement préalable pour non-respect du permis d'urbanisme a été dressé en date du 14/07/2023 (non présentation d'un rapport favorable du service prévention incendie). Pour plus d'informations, je vous invite à prendre contact avec Monsieur G. Angelicchio, agent constatateur : g.angelicchio@oupeye.be – tél. 04/267 07 41

5. Le bien n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

*6. Le bien est : **Concerné par la carte archéologique***

7. Le bien est raccordable à l'égout public

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

8. En ce qui concerne les articles D.IV.57 2° à 4°, suivant les informations en notre possession et à notre connaissance :

*Le bien en question **se situe en zone d'aléa très faible d'inondation par débordement** au vu de la cartographie d'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement adoptée par le Gouvernement wallon en date du 10 mars 2016 ;*

*Le bien **ne se situe pas** dans le rayon de 200 m d'une zone visée par l'article D.IV.57 – 2° du CoDT (SEVESO) ;*

*Le bien **ne se situe pas** dans ou à proximité d'un site Natura 2000 en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;*

9. Le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

10. Le bien est situé le long du chemin n° 1 (rues Delwaide-Préixhe - Chemin de Grande Communication n° 74) pour lequel il existe un plan d'alignement approuvé par AR en date du 21/06/1934.

Remarques

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. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.

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.

Nous vous communiquons ci-dessous les adresses des impétrants à toutes fins utiles :

Équipement de collecte des eaux usées

AIDE - rue de la Digue 25 - 4420 Saint-Nicolas

Équipement en électricité

RESA - rue Louvrex 95 - 4000 Liège

Équipement en eau

SWDE - Parc Industriel des Hauts-Sarts – 2^{ème} Avenue 40 - 4040 Herstal

Équipement en gaz

RESA - rue Sainte-Marie 10 - 4000 Liège

FLUXYS - Avenue des Arts 31 - 1040 Bruxelles-Etterbeek

Risques Miniers

Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers (DRIGM) -

Service géologique de Wallonie Avenue Prince de Liège 15 - 5100 Namur

(...) »

Il ressort d'un courriel de Monsieur Giuseppe ANGELICCHIO prénommé de la Commune de Oupeye du 16 juillet 2025, ce qui suit :

« (...)

Les permis étaient conditionnés à l'obtention d'un rapport favorable des pompiers.

A ma connaissance, ce n'est toujours pas le cas actuellement.

Je vous joins les avertissements préalables.

(...) ».

Il ressort d'un courriel de la Commune de Oupeye du 18 novembre 2025, ce qui suit :

*« (...) **Nous n'avons pas connaissance de cette « réunification » de deux logements.** (...) »*

Il ressort d'un e-mail du syndic Syndia du 4 décembre 2025, ce qui suit concernant les remarques relatives au rapport de pompier dont question ci-avant :

« (...) »

Je vous confirme que les remarques relatives au rapport « pompier » de 2023 seront prochainement régularisées (90% des travaux relatifs aux remarques ont été réalisés).

Nous avons travaillé avec le CC et je pense que ce dossier, sous réserve de la dernière visite « pompiers » sera définitivement réglé premier semestre 2026 (...) »

Les futurs adjudicataires recevront une copie desdits courriers.

b) Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 al. 1 à 3 du CoDT et, le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4. al. 4 du CoDT, 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.

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, l'adjudicataire étant réputé avoir pris toutes informations à ce sujet, la partie requérante et le notaire DELANGE soussigné ne pouvant garantir la conformité urbanistique des biens vendus, au cas où des travaux ou agrandissements ou changement d'affectation auraient été apportés à l'immeuble sans permis préalable.

L'adjudicataire déclare être informé des infractions urbanistiques relatives au bâtiment et au LOT 2, dont question ci-avant, ainsi que des potentielles infractions pouvant résulter des travaux effectués par le vendeur sans autorisation concernant le LOT 2.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

II. Des informations délivrées par la commune, il résulte que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère, et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine, ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.IV.1, D.IV.7, D.IV.9, D.IV.12, D.IV.13 du CoDT ;
- ni inscrit sur une liste de sauvegarde visée à l'article D.15 du Code wallon du Patrimoine ;

ni classé en application de l'article 196 du même code ;

ni situé dans une zone de protection visé à l'article D.16 du même code;

- ni dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique repris à l'article D.13 du même code ;

- ni repris dans ou à proximité d'un des périmètres Seveso adoptés en application de l'article D.IV.57 du CoDT et plus généralement, n'est pas repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis de lotir, permis d'urbanisme ...) ;

- ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

III. Des informations délivrées par la commune, il résulte que le bien vendu n'est:

ni soumis au droit de préemption visé au CoDT ;
ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
ni repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

IV. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement :

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.

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, l'adjudicataire étant réputé avoir pris toutes informations à ce sujet.

V. L'adjudicataire devra se soumettre à tous plans obligatoires d'alignement ou d'expropriation ainsi qu'à tous règlements urbanistiques qui auraient été ou seraient décrétés par les autorités communales ou administratives, sans recours aucun contre le vendeur.

Dossier d'intervention ultérieur

L'attention des amateurs est attirée 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 :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. 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 notaire soussigné a rappelé aux propriétaires que dans le cadre de la procédure de vente, le vendeur est tenu de remettre à l'adjudicataire ce « dossier d'intervention ultérieure », pour des catégories de travaux immobiliers qui ont été entamés à partir du premier mai deux mil un.

Le notaire n'a pas de dossier d'intervention ultérieure à remettre à l'adjudicataire.

L'adjudicataire sera supposé avoir été dûment informés de leurs droits et obligations à ce propos par le notaire soussigné.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Environnement– Assainissement du sol

Décret du 1er mars 2018 :

Pour chaque parcelle, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 11 juin 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. [...] »

L'adjudicataire déclare avoir été informé, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

Pour le surplus, s'agissant d'une vente forcée, aucune garantie ou aucun engagement ne peut être donnée/pris par le vendeur. Le bien est vendu en l'état.

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 et
- qu'à sa connaissance le bien décrit ci-dessus ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement, sous réserve du LOT 2, comme indiqué ci-avant, qui se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme étant une zone d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire une zone dans laquelle les inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » du cours d'eau, de type faible.

Code Wallon de l'habitation durable

Le Notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de ces obligations, à l'entière décharge du vendeur.

Contrôle de l'installation électrique

Concernant LOT 1 :

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 6.4. de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 4 mai 2026 dressé par ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Livre 1. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément au Livre 1, Chapitre 6.5, Sections 6.5.1. et 6.5.2. dudit arrêté royal, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 12 mois à dater de la visite de contrôle. Cette nouvelle visite de contrôle devra être réalisée par le même organisme de contrôle.

Concernant le LOT 2 :

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 6.4. de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 3 février 2025 dressé par Belgotest il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Livre 1. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément au Livre 1, Chapitre 6.5, Sections 6.5.1. et 6.5.2. dudit arrêté royal, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 12 mois à dater de la visite de contrôle. Cette nouvelle visite de contrôle devait être réalisée par le même organisme de contrôle avant le 3 février 2026.

Une demande de prolongation sera sollicitée.

Les futurs adjudicataires recevront une copie desdits PV.

Certificat de performance énergétique

Pour LOT 1 :

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20221214018593 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique, Monsieur WARNANT Benoit, à Boncelles, le 14 décembre 2022.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : D ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 69205 kWh/ an ;

- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m² par an : 262 kWh/m².an.

Les futurs adjudicataires recevront une copie dudit certificat PEB.

Pour le LOT 2

Le bien a fait l'objet d'une procédure PEB et une déclaration PEB provisoire et un rapport PEB ont été établis par le responsable PEB le 20 mai 2019 sous le code RWPEB-09824.

Il ressort du titre de propriété du vendeur ce qui suit :

« Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare que le bien vendu fait actuellement l'objet d'une procédure PEB et qu'une déclaration PEB provisoire et un rapport PEB ont été établis par le responsable PEB, le vingt mai deux mil dix-neuf, sous le code RWPEB-090824, que l'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur.

Le vendeur continue à sa charge la procédure PEB et s'engage à délivrer le certificat PEB à l'aboutissement de la procédure (dans les 6 mois de la réception des travaux). »

Par ailleurs, il ressort d'un e-mail d'un certificateur PEB du 27 janvier 2026 ce qui suit :

« Après vérification auprès de la Région wallonne et de la Responsable PEB chargée de ce dossier, il semble que la mission PEB liée à cette nouvelle construction (2019) n'ai pas été finalisée dans les délais réglementaires. Dans ce contexte, nous ne sommes malheureusement pas en mesure d'établir le Certificat PEB de cet appartement.

En effet, conformément à la procédure, le premier Certificat PEB d'un logement doit être établi, simultanément pour l'ensemble des appartements du complexe immobilier, par le Responsable PEB chargé du projet à l'époque, et à l'initiative du déclarant PEB initial — vraisemblablement le promoteur immobilier dans ce cas-ci.

Afin de faire avancer le dossier, j'ai pris contact avec la société Perspective Groupe, responsable du projet, afin de solliciter la finalisation de la procédure PEB. Vous avez été mise en copie de ce courriel.

À toutes fins utiles, vous trouverez ci-dessous les coordonnées de la personne en charge du dossier chez Perspective Groupe :

Madame Gilsoul

c.gilsoul@perspectivegroupe.be

Madame Gilsoul sera disponible à partir de ce jeudi 29/1 et pourra me renseigner davantage.

Voici également les informations reçues de la part de M. Thibault Tereur du SPW :

« Il s'agit de la référence RWPEB-090824, il y aurait deux bâtiments, dont le nommé « B » a été finalisé, rien pour le nommé « A » hormis des déclarations PEB provisoires

RPEB : Madame Moonen Anne-Christine – 0498/40.70.18

Architecte : Monsieur Luc Spits – 04/376.69.59"

N'hésitez pas à me contacter par téléphone pour tout complément d'information ou pour en discuter de vive voix. »

Il ressort d'un second e-mail du 30 janvier 2026 ce qui suit :

« Je vous transmets ci-dessous les coordonnées de la personne en charge du dossier au sein de Perspective Groupe :

Perspective Groupe

M. Pierre Pousset

✉ p.pousset@perspectivegroupe.be

M. Pousset me confirme que la procédure PEB n'est pas encore finalisée et m'assure entreprendre les démarches nécessaires afin de clôturer le dossier dans les meilleurs délais.

(...)

N'hésitez pas à revenir vers moi pour toute information complémentaire. À ce stade, je ne peux malheureusement rien faire de plus pour faire avancer le dossier, mais je ne manquerai pas de vous tenir informée en cas d'évolution.

L'adjudicataire dument informé en fera son affaire personnelle.

Panneaux solaires et photovoltaïques

L'immeuble ne semble pas comporter de panneaux photovoltaïques.

Aides régionales

Après avoir été interrogé quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente, en application de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009, entré en vigueur le 28 juin 2009, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié d'une aide régionale, quelle qu'elle soit.

Adjudicataire commun en biens

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale, et dont le conjoint ne serait pas présent ni représenté à la vente, devra rapporter au notaire, dans la forme authentique, la ratification de ce conjoint dans les cinq jours ouvrables suivant l'adjudication définitive.

L'adjudication prononcée à charge de rapporter la ratification d'un conjoint commun en biens ne le sera que sous la condition suspensive de cette ratification, dans le délai requis.

A défaut de pareille ratification, l'adjudication sera nulle et non avenue. En ce cas, les biens pourront être adjugés à l'adjudicataire provisoire ou à l'enchérisseur précédent réunissant les conditions pour que la vente soit parfaite, à moins que le notaire ne préfère exposer à nouveau les biens à la vente, le tout, sans préjudice à tous dommages et intérêts contre l'époux défaillant, comprenant notamment la différence entre le prix qu'il avait offert et celui offert par l'adjudicataire définitif.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Les biens sont vendus avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le

vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Transfert des risques – Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est 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 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 ; 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, comparaître devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort

ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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

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

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

- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- 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 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. 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.

...(on omet)...

Certificat d'identité et d'état civil

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

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

Droit de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par Stéphane DELANGE, Notaire.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Liège (2ème canton), à la date précitée.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME

