

23474

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

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ
Le cinq août.

Je soussigné, Maître Michel HUBIN, Notaire à Liège, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

Premier feuillet

1

2.

3

annexée.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Maître Michel HUBIN, notaire
Place de Bronckart 15
4000 Liège

Description du bien

1/ Commune de Chaudfontaine (62012) – Deuxième division – Anciennement Beaufays

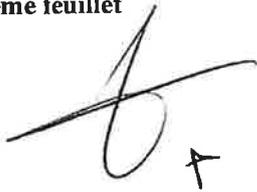
Mise à prix

La mise à prix s'élève à quatre cent mille euros (400.000,00 €).

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.

Deuxième feuillet



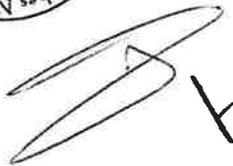
Condition suspensive d'obtention d'un crédit

L'adjudication n'aura pas lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mercredi 24 septembre 2025 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi 2 octobre 2025 à 11 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.



Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le 9 octobre 2025 à 11 heures.

Visites

Les candidats-acquéreurs pourront contacter pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente l'étude du Notaire Michel HUBIN, soit par courrier à l'adresse suivante : Place de Bronckart, 15 à 4000 Liège, soit par mail à l'adresse suivante : michel.hubin@belnot.be ou par téléphone au 04/223.66.36.

Publicité

Une publicité de minimum un mois sera réalisée sur immoweb, notaire.be, biddit.be, immovlanweb.

A l'occasion de la publicité, toute personne intéressée qui en manifesterait le souhait pourra obtenir, outre copie du présent cahier des charges, notamment les documents suivants relatifs aux biens et dont question ci-après :

- Les renseignements urbanistiques reçus ;
- Les attestations de sol (BDES).

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le vendeur déclare qu'il occupe personnellement le bien décrit ci-dessus aux présentes.

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

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

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention 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.

Troisième feuillet



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

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

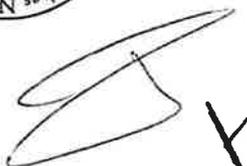
Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Conditions spéciales

A l'acte reçu par Maître Michel HUBIN, Notaire à Liège, le six juillet deux mil quatre, il est notamment stipulé :



« 1) A l'acte reçu par le Notaire JEGHERS, de Liège, en date du vingt-deux novembre mil neuf cent nonante, il a notamment été stipulé ce qui suit :

« Le fond de la parcelle sise à Chaudfontaine, anciennement Beaufays, longeant la propriété et ayant perpendiculairement à celle-ci une largeur constante de deux mètres cinquante centimètres, constitue la moitié de l'assiette du chemin particulier de cinq mètres de largeur grevant à cet endroit la parcelle présentement acquise et la propriété au profit des piétons et véhicules quelconques. L'axe dudit chemin représente donc la ligne séparative des deux héritages. »

2) A l'acte reçu par les Notaires MOREAU de MELEN et JEGHERS, de Liège, en date du dix-huit janvier mil neuf cent soixante, il a été stipulé ce qui suit :

« Au cas où des taxes d'ouverture de rue seraient à payer pour le terrain objet de la présente vente, ces taxes seraient à charge de la partie acquéreuse. Si une taxe en capital reste due à la commune pour exécution de voiries, la partie acquéreuse s'engage à la régler à la communauté à première demande de celle-ci à la décharge des vendeurs aux présentes.

Pour l'utilisation du terrain faisant l'objet de la présente vente, la partie acquéreuse devra se conformer aux prescriptions, obligations et servitudes qui lui seraient imposées par les Pouvoirs Publics.

Aucun délai n'est imparti à la partie acquéreuse pour construire.

En cas de revente du terrain par la partie acquéreuse aux présentes, avant érection des constructions, elle devra imposer les mêmes obligations que celles-ci-dessus reproduites à l'acquéreur de son terrain. Elle lui imposera en outre l'obligation de bâtir dans un délai de deux ans à dater du jour de la signature de l'acte de revente.

Il ne pourra être construit sur le terrain vendu aucun établissement dangereux, insalubre ou incommode nécessitant une enquête de commodo ou incommodo, à l'exception d'une citerne à mazout pour usage domestique.

En cas de construction, la partie acquéreuse devra se pourvoir auprès des autorités compétentes des autorisations nécessaires pour la bâtisse, suivre les alignements et niveaux que donneront ces autorités et se conformer à toutes prescriptions légales, de clôture ou autres, le tout sans aucune intervention des vendeurs.

La partie acquéreuse prend l'engagement de clôturer la parcelle faisant l'objet de la présente acquisition dans un délai de six mois à dater de ce jour et ne pourra réclamer le coût de la mitoyenneté qu'aux acquéreurs des parcelles restant appartenir actuellement aux vendeurs. Pour l'établissement de la clôture dont s'agit la partie acquéreuse tiendra compte de la servitude de passage précitée. La partie acquéreuse remboursera aux propriétaires voisins et à première demande de ceux-ci, le coût de la mitoyenneté des murs ou clôtures existants, sans l'intervention des vendeurs.

En cas de construction, la partie acquéreuse devra raccorder son immeuble aux canalisations d'eau alimentaire et d'égout s'il en existe et ce aux conditions que la commune imposera.

La partie acquéreuse s'engage à n'ériger sur la parcelle objet des présentes que des constructions à usage résidentiel à l'exclusion de café, restaurant,

Et ce à l'amiable ou par voie judiciaire, de gré à gré, par adjudication publique, dans les formes, pour les prix, moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que les mandataires approuveront.

Par ailleurs, les mandataires sont habilités, pour autant que cela n'aille pas au-delà de la représentation des mandants lors de la passation de l'acte authentique ou des actes authentiques portant vente du bien précité, à :

- Signer tous cahiers des charges moyennant les charges, clauses et conditions que les mandataires approuveront, former tous les lots, constater l'origine de propriété, faire toutes déclarations, stipuler toutes dispositions concernant les servitudes et mitoyennetés.

- Engager les mandants à toutes les garanties et à accorder toutes mainlevées.

- Déterminer la date d'entrée en jouissance, fixer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, des frais et de tous accessoires, procéder à la délégation du prix et l'imputation du paiement, donner quittance et décharge des prix d'achat, frais et accessoires, avec ou sans subrogation.

- Requérir la prise d'inscription d'office ou en dispenser expressément en tout ou en partie pour quelque motif que ce soit ; avec ou sans paiement, accorder mainlevée d'oppositions, de saisies ou d'autres entraves, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tous droits réels, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter de la part des acquéreurs, des adjudicataires et de tous les autres, toutes garanties et hypothèques en garantie du paiement ou de l'exécution des engagements.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques susmentionnés ont été accomplis par porte-fort, les approuver et les ratifier dans le cadre de la représentation des mandants lors de la passation de l'acte authentique de vente.

B. lors de la passation des actes utiles ou nécessaires concernant le bien précité qui précèdent l'acte de vente précité, notamment tous les actes de lotissement, actes de base urbanistiques et actes de division, tous les statuts de copropriété, règlements d'ordre intérieur et actes similaires, y compris les actes authentiques de cession gratuite de terrain, moyennant les charges, clauses et conditions que les mandataires peuvent déterminer.

Aux fins précitées, conclure tous actes juridiques, subroger, élire domicile et d'une manière générale, faire tout ce qui serait nécessaire ou utile, même si cela n'a pas été expressément mentionné dans les présentes, pour autant que tout cela s'inscrit dans la représentation des mandants lors de la passation de l'acte authentique ou des actes authentiques précités dans le cadre de la vente du bien précité.

DURÉE DU MANDAT

La présente procuration, qui est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique, ne produit ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui.

CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL

- a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité du comparant au vu du registre national des personnes physiques.
- b) Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile du mandant au vu de documents officiels de l'Etat Civil.

PRO FISCO

Exonération des droits d'enregistrement et du droit d'écriture (art. 161, 14° C. enr. et 21, 14° CDTD)

La présente procuration est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique et ne produit ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui. Le notaire instrumentant ne réclame pas d'honoraire, de vacations ni de frais. Par conséquent, le présent acte sera enregistré gratuitement conformément à l'article 161, 14° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et exemptée de paiement de droit d'écriture conformément à l'article 21, 14°, du Code des droits et taxes divers.

DONT ACTE.

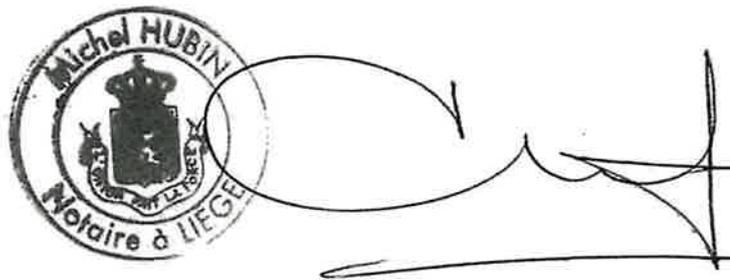
Fait et passé à Liège (2ème canton), en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentée, la partie mandante a signé avec le notaire.

Signé numériquement
pa
Date : 11/07/2025
12:11:32

Signé électroniquement
par Michel Hubin
(Signature)
Date : 11/07/2025
12:12:49

POUR EXPEDITION CONFORME



Mention d'enregistrement

Acte du notaire Michel Hubin à Liège le 11/07/2025, répertoire 23404

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le quatorze juillet deux mil vingt-cinq (14-07-2025)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0011955

Droits perçus.

Le receveur

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Michel Hubin à Liège le 05/08/2025, répertoire 23474

Rôle(s): 37 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le sept août deux mil vingt-cinq (07-08-2025)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0013489

Droits perçus:

Le receveur