

2025/0731

Dossier n° 111979

..... Exp R
 Gre R

Dr d'écriture : 100,00 €

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ

Le vingt-six août

Nous, **Pierre DELMOTTE**, Notaire à la résidence de Liège (2^{ème} canton).

Droits estimés	
Liège *	
Dts :	50,00 €
Abt	- €
An.:	- €
Tot :	50,00 €
Dts	
Hypo	- €
Tél :	04/263.57.55

Il est procédé à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête de :

→

Préalablement, le notaire rappelle qu'il instrumente à pareille requête en exécution de l'Ordonnance rendue par le Juge des saisies auprès du Tribunal de 1^{ère} instance de Liège en date du 2 avril 2025, après que la requérante ait fait procéder à la saisie-exécution immobilière **du Bien ci-après** décrit par exploit de Maître Charles FRANCK, huissier de Justice à Liège, du 13 février 2025, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de Liège 1 le 17 dito suivant, dépôt numéro 01280, appartenant au **débiteur saisie étant** :

→

A annexer :
 () Procuration
 (*) Ordonnance
 () Plan
 () Cahier des charges & tableau d'amortis.

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. Procuration.

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Etude du notaire DELMOTTE

Chaussée de Tongres, 411 - 4000 LIEGE

Téléphone : 04/263.57.55

pierre.delmotte@belnot.be ou charlotte.delmotte@belnot.be

Description du bien

Ville de LIEGE, 10^{ème} division :

Un immeuble comprenant atelier avec show-room, bureaux et un appartement avec cour, l'ensemble sis rue de la Câblerie, 8, cadastré

section **B** numéro **0199Z2P0001**, **0199Z2P0002** et **0199Z2P0003** pour une contenance de quatre cent septante-six mètres carrés (476 m²), ainsi que la mitoyenneté de la portion de mur séparant cet immeuble des parcelles voisines actuellement cadastrées B210E2 et BB210F2

Suivant renseignements cadastraux fournis par l'Administration de la Documentation Patrimoniale sur base des données connues et incorporées dans sa documentation, le bien est repris comme suit :

Division cadastrale		62810 LIEGE 10 DIV							
Situation	Situation le	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superficie en ca	Contenance en m³	Classement et revenu à l'ha ou année de la fin de construction	Code	Montant
Rue de la Câblerie 8	16/07/2025	B	0199Z2P0001	PART.COMM. GEN. (BAT)	476.0	---	---		
Rue de la Câblerie 8 (A1/appartement)	16/07/2025	B	0199Z2P0003	BUREAU #	---	---	2017	2F	887
Rue de la Câblerie 8 (entrepôt)	16/07/2025	B	0199Z2P0002	ENTITE EXPLOIT. # EXPLOIT. INDUST.#	---	---	2015	4F 6X	2779 301

Ce Bien est dénommé ci-après et dans la présente convention par les termes « **le Bien** ».

Origine de propriété

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **trois cent mille euros (300.000,00 €).**

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (1.000,00 €)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros 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 **16 septembre 2025 à 10 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **25 septembre à 13 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 **mercredi 1^{er} octobre 2025 à 11 heures.**

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous avec Monsieur Antonino MANTIONE (0494/06.92.28), et ce à partir du 1^{er} septembre 2025 jusqu'au 24 septembre 2025 inclus.

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.

Transfert de propriété

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

L'adjudicataire ne pourra pas poser son enchère sous condition suspensive d'octroi d'un crédit hypothécaire ; l'enchère sera ferme et définitive.

Jouissance – Occupation

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

Renseignement pris auprès du bureau de l'enregistrement, aucun bail n'a été présenté à la formalité. Le Bien doit donc être considéré comme libre d'occupation.

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.

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.

Transfert des risques – Assurances

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

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.

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.

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.

Conditions spéciales – SPI : affectation économique

Le titre de propriété du saisi comprend les conditions spéciales suivantes :

« CONDITIONS SPECIALES

L. La vente a lieu en outre aux clauses et conditions de l'acte précité du 10 octobre 2012 et reproduites textuellement ci-après :

"CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

A. Dans le but d'éclairer l'interprétation de leur convention, les parties se déclarent entièrement d'accord sur l'exposé suivant, lequel est considéré comme partie intégrante de ladite convention :

- Par cette cession immobilière, la SPI poursuit essentiellement le développement économique et social de la Province de liège, par la création ou l'extension d'une unité économique ou sociale stable. C'est dans ce but essentiel et exclusif que la SPI a acquis le bien et qu'elle le cède à l'acquéreur choisi par elle. L'acquéreur s'engage formellement et expressément à donner au bien l'affectation économique ou sociale décrite ci-après à l'article quatre, approuvée par la SPI, et voulue comme élément constitutif de la convention.

- Pour réaliser l'objectif poursuivi par la SPI, l'acquéreur contracte un certain nombre d'obligations considérées comme essentielles par les parties. L'étendue, les modalités et les sanctions de ces obligations sont précisées et font l'objet des articles premier à six ci-dessous.

Article premier – Affectation économique ou sociale du bien

Le bien est grevé d'une affectation économique ou sociale, celle-ci devant être considérée comme une condition essentielle de la cession consentie par la SPI.

Article deux - Obligations de construire dans un délai déterminé

L'acquéreur s'engage à édifier sur le bien dans un délai de deux ans à compter des présentes un bâtiment de plus ou moins quatre cent trente mètres carrés (430 m²) comprenant un atelier de trois cent quatre-vingt mètres carrés (380 m²) et des bureaux de cinquante mètres carrés (50 m²) conformément à la

lettre du 20 décembre 2011. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.

Sans préjudice de la faculté de rachat, dont il sera question à l'article six, la SPI – en cas de non-respect de l'engagement donc question si avant – pourra considérer la vente comme résolue de plein droit, et sans mise en demeure préalable. En cas de résolution de la convention, la SPI ne sera tenue qu'au remboursement du prix de la présente vente, telle que fixé ci-après, sans aucune majoration, indemnité quelconque ni intérêt. En ce cas, l'acquéreur sera tenu de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. La SPI ne devra aucune indemnité pour des améliorations ou plus-values apportées au bien par l'acquéreur et sera libre, le cas échéant, de conserver ces améliorations.

Article trois – Obligation de respecter la réglementation environnementale en vigueur

L'acquéreur s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc et notamment la charte d'urbanisme existante. Il s'engage également à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties du bien

Article quatre – Obligation d'exercer une activité économique ou sociale déterminée, d'occuper un minimum de personnes et de réaliser un minimum d'investissements

Le bien vendu étant affecté en zone d'habitat, l'acquéreur s'engage :

1° à mettre en activité dans le bâtiment ériger une entreprise ayant pour objet : entreprise de construction et plus spécialement parachèvement intérieur, ce, endéans le même délai de deux ans que celui dont question à l'article deux ci-avant. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.

L'activité exercée devra être conforme à la description plus détaillée qui en a été donnée par l'acquéreur dans sa lettre du 20 décembre 2011 dans la mesure où les termes de cette lettre ont été expressément acceptés par le bureau exécutif de la SPI en sa séance du 20 janvier 2012. Néanmoins, le cas échéant, la SPI pourra autoriser l'exercice d'une activité autre que celle indiquée ci-avant. Cette autorisation ne se présume toutefois pas et devra impérativement faire l'objet d'une décision expresse de la SPI, l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant étant tenu de demander l'autorisation préalable à la SPI pour toute modification – totale ou partielle – de l'activité exercée sur le bien. Sont exclues de la notion d'affectation économique ou sociale au sens de la présente convention :

a) l'exploitation de cabarets, de bars, de tavernes, de dancings et autres établissements similaires ;

b) la location ou toutes autres formes de contrat ayant pour objet l'affectation de tout ou partie du bien à usage d'habitation, étant entendu que cette exclusion ne concerne pas le logement justifié par la sécurité et l'exploitation de l'entreprise (conciergerie au gérant) ;

c) de toute autre activité inconciliable avec les objectifs et l'objectif social de la SPI, les activités énumérées sous a) et sous b) ci-avant étant exemplatives et non limitatives. Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait aux dispositions du paragraphe précédent et modifierait l'activité exercée sur le bien totalement ou partiellement, sans autorisation préalable et expresse de la SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d'une indemnité au contrevenant. Cette indemnité serait calculée comme suit :

Superficie du bien vendu x valeur vénale du mètre carré dans le parc au jour de la constatation de l'infraction x 2.

Dans cette même hypothèse, la SPI conserverait cependant son droit d'exercer la faculté de rachat dont il sera question à l'article six, le paiement d'une

indemnité ne pouvant en aucun cas constituer un droit pour le contrevenant, la SPI demeurant seul juge – au cas par cas - de l'imposer lorsque l'infraction serait considéré par elle comme légère, ou pour toutes autres raisons justifiables.

Dans l'hypothèse où le contrevenant resterait en défaut de verser l'indemnité qui lui aurait été réclamée, dans le délai qui lui aurait été accordé pour ce faire, la SPI demeurerait également libre de se prévaloir de son droit au rachat.

2° à occuper en permanence – à temps plein ou équivalent temps plein – un minimum de deux (2) personnes dans l'ensemble de l'unité économique.

3° à réaliser des investissements pour un montant minimum de deux cent mille euros (200.000,00 €).

Article cinq – Cession de la propriété ou de la jouissance du bien un tiers

L'acquéreur pourra céder tout ou partie du bien, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, mais avec l'accord préalable et écrit de la SPI, et sous la condition d'imposer le respect intégral de la présente convention au nouvel utilisateur du bien.

La SPI refusera ou acceptera la cession de la propriété ou de la jouissance en fonction des objectifs poursuivis par elle. La SPI se réserve notamment le droit de contrôler si l'activité prévue par le cessionnaire, ou le locataire ou tout autre utilisateur nouveau, ne risque pas de porter atteinte à la salubrité du parc industriel au sein duquel est intégré le bien et si cette activité s'intègre –le cas échéant - dans le programme d'implantation poursuivi sur ce site.

Le contrat passé entre l'acquéreur et le nouvel utilisateur du bien devra obligatoirement stipuler l'engagement du nouvel utilisateur au bénéfice de la SPI de respecter toutes les conditions particulières de la présente convention. Ces conditions particulières devront être intégralement reproduites dans la convention entre l'acquéreur et le nouvel utilisateur du bien. Une copie de cette convention sera être soumise à la SPI sans délai, dès le jour de sa signature. En cas de violation des dispositions du présent article, l'acquéreur initial restera solidairement tenu de toutes les obligations du contrat, en cas de manquement par le cessionnaire à ses obligations

La SPI dispose en tout temps et sans aucune limitation de durée d'un droit de préférence en cas de revente ou de cession par l'acquéreur – pour quelque motif est sous quelque forme que ce soit – du terrain vendu aux termes des présentes, que cette revente soit totale ou partielle. L'acquéreur aura l'obligation de faire une demande écrite en ce sens par l'envoi d'une lettre recommandée à la SPI, celle-ci disposant d'un délai de 30 jours calendrier pour y répondre. Passé ce délai, la SPI sera censée renoncer à l'exercice de son droit de préférence. Sans préjudice au droit pour elle d'exercer la faculté de rachat dont il sera question à l'article six, la revente du terrain à la SPI dans le cadre de l'exercice de son droit de préférence – se fera un prix ne pouvant dépasser le prix au mètre carré en vigueur dans le parc au moment de la revente.

Si la SPI renonce à l'exercice de son droit de préférence, le prix de revente ou de cession de terrain à tiers ne pourra de même et en aucun cas être supérieur au prix au mètre carré en vigueur dans le parc à ce moment.

La SPI se réserve ce droit de préférence et impose cette limitation de prix afin d'empêcher toute spéculation sur les terrains des parcs d'activités économiques aménagés par elle.

Article six – Faculté de rachat

En cas de cessation de l'activité économique ou sociale ou de non-respect des clauses dont question aux articles premier à cinq ci-avant, la SPI peut, après une mise en demeure demeurée sans effet pendant plus d'un mois, procéder au rachat de l'immeuble.

Le rachat du terrain s'effectue au prix de la vente initiale adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Dans l'hypothèse où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du terrain, le rachat s'effectue à cette dernière valeur. Les bâtiments appartenant à l'utilisateur ou à l'intermédiaire économique, à l'exclusion des immeubles par destination et des meubles, sont rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d'impôt sur le revenu, le rachat s'effectue à ce dernier prix.

La valeur vénale est le prix de revient sont déterminés par le Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège.

B. Tout travail de nature à modifier le niveau du terrain faisant l'objet de la présente vente ne pourra être effectué par l'acquéreur sans autorisation préalable de la SPI.

C. L'acquéreur s'engage en installer ou à ne laisser installer sur le bien que des enseignes ou panneaux publicitaires destinés à renseigner sa raison sociale, son nom ou les produits fabriqués ou vendus par lui. L'installation de cette publicité est soumise à l'accord préalable de la SPI."

Le vendeur déclare que la SPI a marqué son accord sur la construction d'un hangar avec show-room et d'un appartement, ainsi qu'il est indiqué au permis d'urbanisme délivré le 29 janvier 2013.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur découlant des stipulations ci-avant reproduites et s'engage à respecter ces clauses et conditions et à les imposer à tous ses ayants droit et ayants cause à tous titres.

II. Par courrier du 4 mars 2020, le Bureau exécutif de la SPI a imposé les conditions suivantes, textuellement reproduites :

a) L'obligation d'exercer l'activité économique suivante : Fabrication de pâtes.

b) Le montant de la transaction. La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de cinq cent mille euros (500 000 EUR) (avec comme prix de référence du terrain en vigueur dans le parc 104 EUR / m²).

c) Respect de l'activité. En cas de changement d'affectation, IMMO.DEL SRL devra solliciter les instances de la SPI. Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait à cette disposition et modifierait l'activité exercée sur le bien, totalement ou partiellement, sans autorisation préalable et expresse de la SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d'une indemnité au contrevenant. Cette indemnité - qui serait réclamée par courrier recommandé - serait calculée comme suit : superficie du bien vendu x Valeur vénale du mètre carré dans le parc au jour de la constatation de l'infraction x 3.

d) IMMO.DEL SRL pourra céder tout ou partie du bien, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, en ce compris par la cession d'actions qui auraient pour effet de transférer la propriété de ce bien à un tiers, mais avec l'accord préalable et écrit de la SPI et sous les conditions suivantes :

- imposer le respect intégral des clauses du contrat initial au nouvel utilisateur du bien ;

- en cas de division du bien, fournir à la SPI gratuitement un plan de mesurage, conformément aux directives de la SPI en vigueur à ce moment-là ;

- payer à la SPI des frais d'analyse du dossier, dont le tarif est de mille cinq cent dix euros (1.510 EUR) HTVA pour toute cession à des tiers et cinq cent trente-cinq euros (535 EUR) HTVA pour les dossiers de location à des tiers, à indexer suivant l'indice des prix à la consommation.

Toute autre occupation ne pourra s'envisager que moyennant l'autorisation écrite et préalable de la SPI ; le contrat d'occupation devra alors reprendre les conditions particulières de l'acte. Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre

utilisateur du bien lui succédant contreviendrait à cette disposition, en donnant le bien en location, en tout ou en partie, ou en transférant de toute autre manière l'usage ou la jouissance, sans autorisation préalable et expresse de la SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d'une indemnité au contrevenant. Cette indemnité - qui serait réclamée par courrier recommandé - serait calculée comme suit : superficie du bien loué x 107 EUR à indexer selon l'indice des prix à la consommation pour chaque année concernée par l'infraction.

Dans ces hypothèses, la SPI conserverait cependant son droit d'exercer la faculté de rachat, le paiement d'une indemnité ne pouvant en aucun cas constituer un droit pour le contrevenant, la SPI demeurant seule juge - au cas par cas - de l'imposer lorsque l'infraction serait considérée par elle comme légère, ou pour toutes autres raisons justifiables. Dans l'hypothèse où le contrevenant resterait en défaut de verser l'indemnité qui lui aurait été réclamée, dans le délai qui lui aurait été accordé pour ce faire, la SPI demeurerait également libre de se prévaloir de son droit au rachat.

Pour exercer l'activité définie ci-dessus, l'acquéreur s'engage à maintenir le bien construit, déjà approuvé par la SPI. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.

e) Sauf prescriptions urbanistiques particulières, la zone de recul pour les constructions est de dix mètres par rapport à la voirie, et de six mètres par rapport aux voisins.

Les zones de recul devront être verdurées et ne pourront en aucun cas être utilisées à des fins de stockage ; elles pourront être utilisées afin d'y aménager des emplacements de parcage ou des chemins d'accès ; elles pourront également faire l'objet de servitudes au profit des sociétés concessionnaires de service public.

Les zones de stockage extérieures seront localisées au moins à quinze mètres à partir de la limite de propriété, en façade avant ; elles seront invisibles depuis la voirie et depuis les parcelles voisines.

f) L'obligation de respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc.

L'acquéreur s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc et notamment la charte d'urbanisme existante. Il s'engage également à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties du bien.

L'acquéreur s'engage à respecter ces clauses et conditions et à les imposer à tous ses ayants droit et ayants cause à tous titres.

Par courrier en date des 14 avril et 12 juin 2020, le Notaire Alain MEUNIER, soussigné, a averti la SPI de l'intention des parties de réaliser la présente opération.

Par courrier du 1er juillet 2020, la SPI a marqué son accord sur ladite opération. »

L'adjudicataire définitif sera expressément subrogé dans tous les droits et obligations du saisi relativement à ces conditions spéciales.

Les amateurs sont informés qu'il est de leur intérêt de compléter la « *fiche de 1^{ères} informations en vue de solliciter l'accord de la SPI sur l'opération projetée* » et de la soumettre à la SPI afin d'obtenir de celle-ci un avis préalable pour toute cession qui serait exercée sur le Bien ; la SPI a fait savoir au notaire soussigné que les frais de dossier dus à la SPI pour toute cession s'élevant « à 1.510,00 euros HTVA, à indexer ». Ces frais seront à charge de l'adjudicataire.

Urbanisme

Par courrier recommandé daté du 16 juillet 2025, le Notaire instrumentant a demandé au service 'Urbanisme et Aménagement du Territoire' de la commune du Bien, savoir la Ville de Liège, les renseignements urbanistiques notariaux.

Ladite Commune a communiqué, par courrier daté du 8 août 2025, les renseignements suivants à titre purement indicatif ; ils seront publiés sur le site Biddit.

Le Notaire soussigné rappelle que son obligation d'information :

- s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés.

Informations relatives au statut administratif du Bien

Conformément au CoDT, le vendeur déclare à propos du Bien ce qui suit :

01. **Aménagement du territoire et urbanisme** : les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivants : **zone d'habitat** au plan de secteur ;
02. **Règles et permis** : le Bien n'a fait l'objet ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, **à l'exception** du permis d'urbanisme délivré par la ville de Liège le 29 janvier 2013 ayant pour objet « *la construction d'un show-room avec hangar et appartement* » ;
03. **Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel** : le Bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
04. **Protection du patrimoine, monuments et sites** : le Bien n'est pas visé par une mesure quelconque de protection du patrimoine ;
05. **Zones à risque** : le Bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique
06. **Aléa inondation** : le Bien n'est **pas** situé dans une zone soumise à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau ;
07. **Patrimoine naturel** : le Bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni

dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

08. **Performance énergétique** : ainsi qu'il est dit dans le titre de propriété, le Bien a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique des bâtiments (ci-après « P.E.B. » - art 34 du décret du 28 novembre 2013), délivré par Eric VALERIO le 4 juillet 2019 et portant les informations suivantes :

- Classe énergétique : B ;
- Numéro de Code unique : 20190704508188 ;
- Consommation théorique totale d'énergie : 17.795 kWh/an ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire : 128 kWh/m².an.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du Bien ;

09. **Données techniques et équipements** : le Bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type égouttage et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau et 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.

Des informations complémentaires peuvent être obtenues sur <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>.

Clause d'information générale

10. Enfin, il est rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le Bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

ETAT DU SOL : INFORMATION DISPONIBLE – TITULARITÉ

Le Notaire rédacteur des présentes attire l'attention sur le décret wallon du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, ci-après dénommé « **Décret sols wallon** », décret qui impose, entre autres, au vendeur d'un bien immobilier de solliciter, pour chaque parcelle vendue, un extrait conforme de la banque de donnée de l'état des sols (BDES) afin d'informer immédiatement l'adjudicataire de son contenu.

01. **Information disponible** : L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 16 juillet 2025, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit : « **Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols** » mais

est concernée par les informations de nature strictement indicative suivantes :

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

*** SAR : Sites à Réaménager (SPW TLPE) référencée SAR 62063-SAE-0027-02 : « Société CE+T »**

Documents associés

CCS/Attestations	A/M ²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

*** HISTORIQUE : Données historiques et anciennes autorisations référencée HISTAUT AEL 523 4586 B 07513 : « Etablir, dans son immeuble, un atelier de chromage, deux moteurs électriques d'une puissance respective de 2 HP et 10 HP, ainsi qu'une dynamo de 10 HP. Les arrêtés de la Députation permanente des 31/0 »**

Documents associés

CCS/Attestations	A/M ²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

²A : parcelle (Active) dans le référentiel utilisé; M : parcelle qui n'est plus active dans le référentiel utilisé car elle a subi un remaniement du plan cadastral (Mutation) .

02. **Déclaration de destination non contractualisée** : La destination assignée à la parcelle sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, est le suivant : « **industriel** ».
03. **Déclaration de non-titularité des obligations** : Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret sols wallon, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.
04. **Information circonstanciée** : Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s). Toujours dans la même idée, il n'a exercé ou laissé exercer sur le Bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution, antérieure aux présentes.

CERTIBEAU

Le vendeur déclare :

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

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBeau n'est pas obligatoire.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- 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 bien sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs

masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication de lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

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 fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

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

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce

néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, 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 vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

Absence de condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

Article 16. L'adjudicataire ne pourra pas se prévaloir d'une condition suspensive d'obtention d'un financement.

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. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais payé à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 877 du C.civ.).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature de procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard 5 jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

Cela s'élève à:

Participation forfaitaire de l'adjudicataire					
de	0 €	à	30.000,00 €	→	27,50%
Au-delà de	30.000,00 €	à	40.000,00 €	→	21,60%
Au-delà de	40.000,00 €	à	50.000,00 €	→	19,90%
Au-delà de	50.000,00 €	à	60.000,00 €	→	18,80%
Au-delà de	60.000,00 €	à	70.000,00 €	→	18,00%
Au-delà de	70.000,00 €	à	80.000,00 €	→	17,35%
Au-delà de	80.000,00 €	à	90.000,00 €	→	16,85%
Au-delà de	90.000,00 €	à	100.000,00 €	→	16,45%
Au-delà de	100.000,00 €	à	110.000,00 €	→	16,10%
Au-delà de	110.000,00 €	à	125.000,00 €	→	15,85%

Au-delà de	125.000,00 €	à	150.000,00 €	→	15,55%
Au-delà de	150.000,00 €	à	175.000,00 €	→	15,15%
Au-delà de	175.000,00 €	à	200.000,00 €	→	14,90%
Au-delà de	200.000,00 €	à	225.000,00 €	→	14,65%
Au-delà de	225.000,00 €	à	250.000,00 €	→	14,50%
Au-delà de	250.000,00 €	à	275.000,00 €	→	14,40%
Au-delà de	275.000,00 €	à	300.000,00 €	→	14,25%
Au-delà de	300.000,00 €	à	325.000,00 €	→	14,10%
Au-delà de	325.000,00 €	à	375.000,00 €	→	14,00%
Au-delà de	375.000,00 €	à	400.000,00 €	→	13,85%
Au-delà de	400.000,00 €	à	425.000,00 €	→	13,75%
Au-delà de	425.000,00 €	à	500.000,00 €	→	13,70%
Au-delà de	500.000,00 €	à	550.000,00 €	→	13,55%
Au-delà de	550.000,00 €	à	600.000,00 €	→	13,50%
Au-delà de	600.000,00 €	à	750.000,00 €	→	13,45%
Au-delà de	750.000,00 €	à	1.000.000,00 €	→	13,30%
Au-delà de	1.000.000,00 €	à	2.000.000,00 €	→	13,15%
Au-delà de	2.000.000,00 €	à	3.000.000,00 €	→	12,95%
Au-delà de	3.000.000,00 €	à	4.000.000,00 €	→	12,90%
Au-delà de	4.000.000,00 €			→	12,85%

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 de plein droit, 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 habilitante 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 adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. 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.

D. Procuration

Le requérant, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément ***l'ensemble des collaborateurs de Maître DELMOTTE, notaire soussigné.***

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Pour lequel le mandataire sub# intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

Le droit d'écriture est de cent euros (100,00 €), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT PROCES-VERBAL

Établi en mon étude à Liège-Rocourt, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par la partie requérante et Nous, Notaire.