

SERAING

Rue de l'Hopital, 108

Maison 4 façades - avec jardin et dépendance ainsi qu'un terrain

MAISON : RC: 680€ - PEB: Code unique: 20250528014427 - Etotale: 63 297 kWh/an - Espec: 395 kWh/m².an – Classe énergétique: E- Cadastre : section A numéro 0243L9P0000– en zone d'habitat et d'activité économique mixte – superficie approximative de : 547 m². TERRAIN : RC: 3€ - Cadastre : section A numéro 0243N9P0000– en zone d'habitat et d'activité économique mixte– superficie approximative de : 410 m².



MISE À PRIX : 150.000 €

PÉRIODE D'ENCHÈRES

Début : le jeudi 23 octobre 2025 à 13h

Fin : le vendredi 31 octobre 2025 à 13h



Visites (se rendre sur place SANS rendez-vous) :

Début des permanences : mercredi 24/9 de 12h à 13h - samedi 27/9 de 10h à 11h - mercredi 1/10 de 12h à 13h - samedi 4/10 de 10h à 11h - mercredi 8/10 de 12h à 13h - samedi 11/10 de 10h à 11h - mercredi 15/10 de 12h à 13h et le samedi 18/10 de 10h à 11h.

Durant les enchères : jeudi 23/10 - vendredi 24/10 de 12h à 13h - samedi 25/10 de 10h à 11h - lundi 27/10 - mardi 28/10 - mercredi 29/10 - jeudi 30/10 de 12h à 13h et le vendredi 31/10 de 10h à 11h.

www.biddit.be - code du bien : 287570

Etude Notariale de
Louveigné



Renseignements complémentaires en l'Etude : 04/360.03.51 – 04/360.01.40 ou zoe.evrard.351976@belnot.be

Occupation : Le bien est libre d'occupation

Description :

Maison avec jardin et dépendance habitable ainsi qu'un terrain situé à Seraing.
La maison se compose comme suit :

Au sous-sol : dégagement avec chauffe-eau et coin machine (3.7x2.5), local chaufferie (3.74x3.4).

REZ (carrelé) : hall d'entrée (1.6x1.2), couloir (3x1.45), WC avec lavabo (1x0.9), cuisine en « L » (3.4x1.3 et 3.65x2 – mobilier – double évier – four – four micro-ondes – taque – hotte – lave-vaisselle), séjour avec cassette à bois (5.45x3.4), chambre sur parquet flottant (4.9x3.4), second hall avec porte accès extérieur (3.5x1.3), chambre sur parquet flottant avec lavabo (5.4x3.5).

1ER ETAGE (carrelé) : palier en « L » (1.1x1 et 5x1.3), chambre avec placards (3.9x3.4), salle-de-bains (2.3x2.2 – baignoire – WC – évier – mobilier), chambre (3.1x2.9).

2ième ETAGE (grenier pour rangement) : accès via échelle escamotable sur palier (4.35x4.2)

Extérieur : Cour intérieure sur dalles (14x3.8) et zone gravillonnée (8x6)

Petit jardin arboré

La dépendance se compose comme suit :

Pièce de vie carrelée avec évier (5.5x3.8) et avec porte sur l'arrière pour accéder jardin.

En mezzanine, coin couchage (4x3) et dégagement (3.5x1.6).

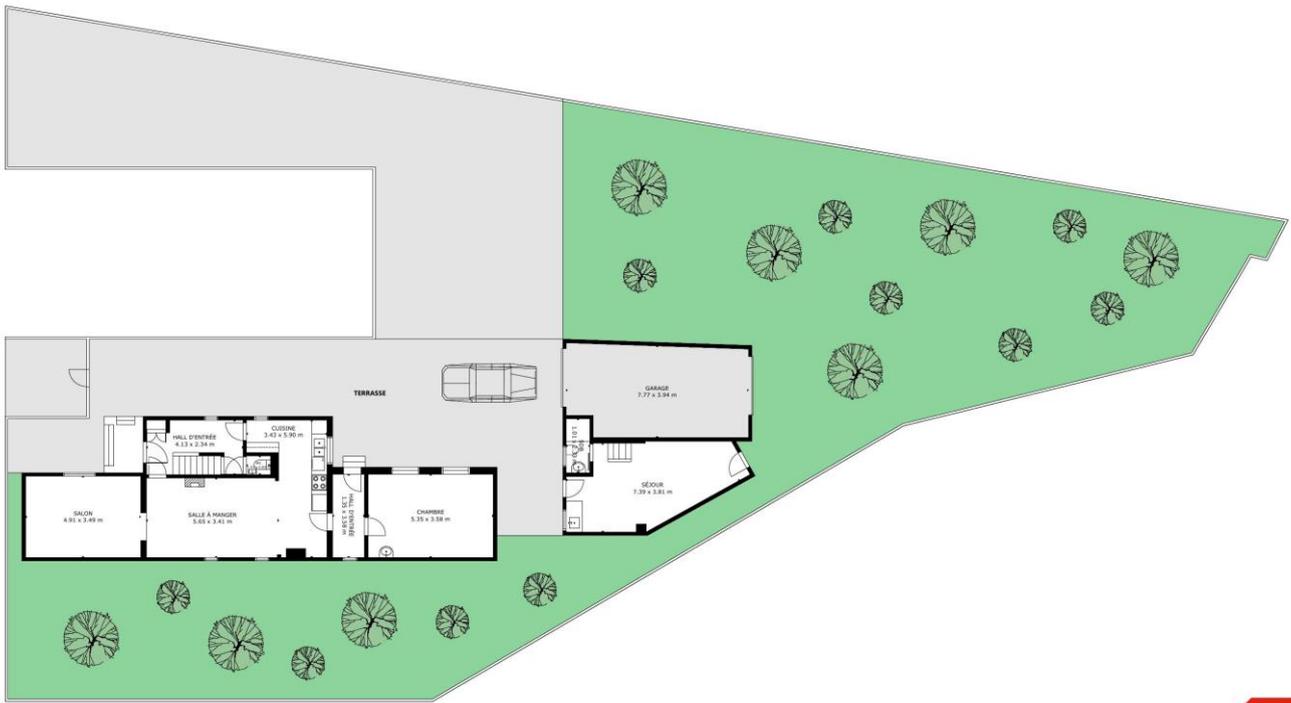
Garage sur chape (7.9x4).

Citerne à mazout 2240L, châssis bois et PVC et double vitrage

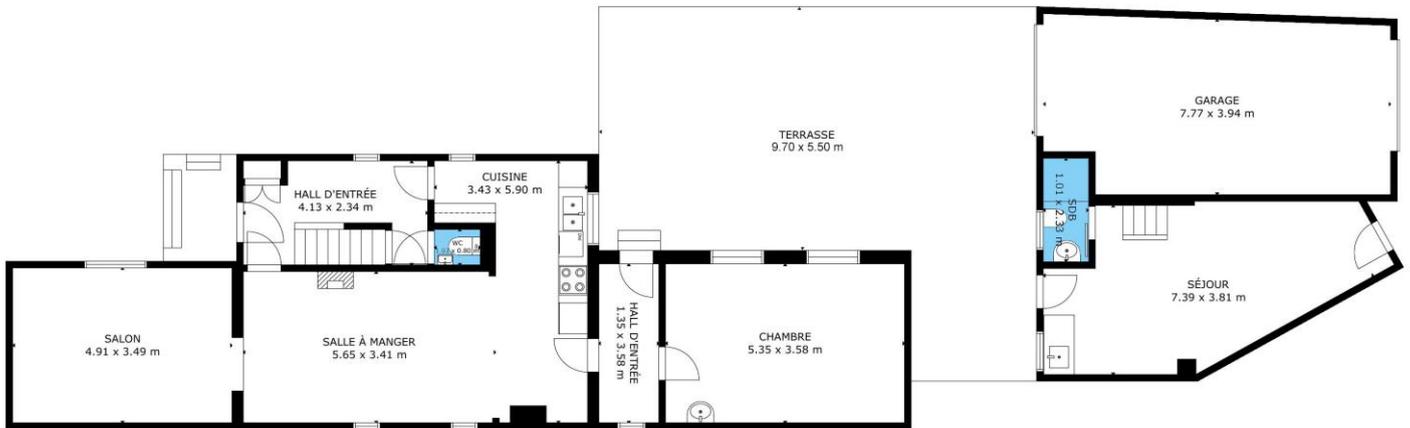
Revenu cadastral non indexé : 683 euros

Superficie du terrain d'assiette de la maison selon cadastre : 547 mètres carrés

Superficie du terrain selon cadastre : 410 mètres carrés

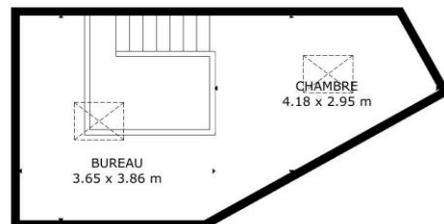
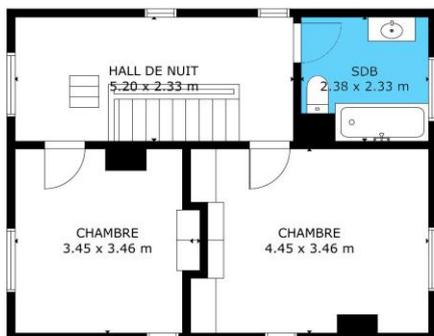


SITEPLAN



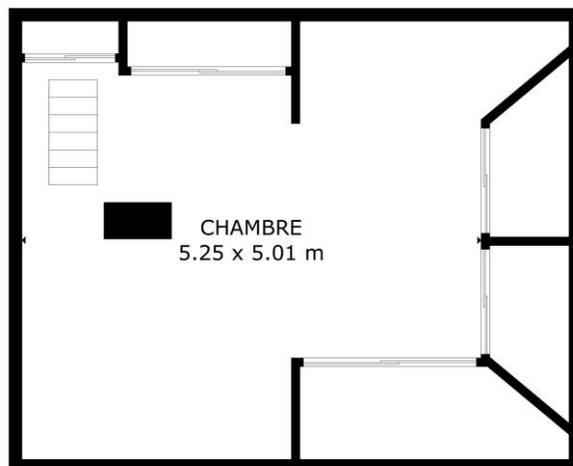
SURFACE INTÉRIEURE BRUTE
 TOTAL: 237 m²
 SOUS-SOL: 22 m², REZ-DE-CHAUSSEE: 114 m²
 1ER ÉTAGE: 70 m², 2EME ÉTAGE: 31 m²
 EXCLUE SUPERFICIE: GARAGE: 30m², TERRASSE: 53m²
 LES DIMENSIONS SONT APPROXIMATIVES ET PEUVENT VARIER





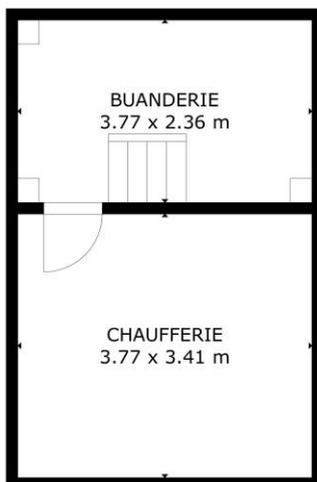
1ER ÉTAGE

SURFACE INTÉRIEURE BRUTE
TOTAL: 237 m²
SOUS-SOL: 22 m², REZ-DE-CHAUSSÉE: 114 m²
1ER ÉTAGE: 70 m², 2EME ÉTAGE: 31 m²
EXCLUE SUPERFICIE: GARAGE: 30m², TERRASSE: 53m²
LES DIMENSIONS SONT APPROXIMATIVES ET PEUVENT VARIER



2EME ÉTAGE

SURFACE INTÉRIEURE BRUTE
TOTAL: 237 m²
SOUS-SOL: 22 m², REZ-DE-CHAUSSÉE: 114 m²
1ER ÉTAGE: 70 m², 2EME ÉTAGE: 31 m²
EXCLUE SUPERFICIE: GARAGE: 30m², TERRASSE: 53m²
LES DIMENSIONS SONT APPROXIMATIVES ET PEUVENT VARIER



SOUS-SOL

SURFACE INTÉRIEURE BRUTE
TOTAL: 237 m²
SOUS-SOL: 22 m², REZ-DE-CHAUSSÉE: 114 m²
1ER ÉTAGE: 70 m², 2EME ÉTAGE: 31 m²
EXCLUE SUPERFICIE: GARAGE: 30m², TERRASSE: 53m²
LES DIMENSIONS SONT APPROXIMATIVES ET PEUVENT VARIER



Certificat de performance énergétique



Certificat de Performance Énergétique (PEB)
Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20250528014427
Établi le : 28/05/2025
Validité maximale : 28/05/2035



Logement certifié

Rue : Rue de l'Hôpital n° : 108

CP : 4100 Localité : Seraing

Certifié comme : **Maison unifamiliale**

Date de construction : Inconnue



AM0102993
FOR PEB 2025-05-28

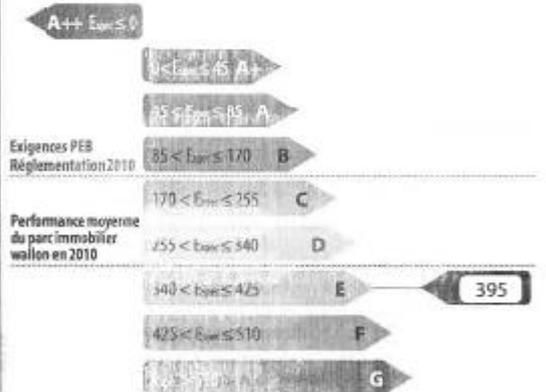


Performance énergétique

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de **63 297 kWh/an**

Surface de plancher chauffé : **160 m²**

Consommation spécifique d'énergie primaire : **395 kWh/m².an**



Indicateurs spécifiques

Besoins en chaleur du logement



Performance des installations de chauffage



Performance des installations d'eau chaude sanitaire



Système de ventilation



Utilisation d'énergies renouvelables



Certificateur agréé n° CERTIF-P3-02432

Dénomination : Certigreen
Siège social : Rue de la Mequaine
n° : 170
CP : 4100 Localité : Seraing
Pays : Belgique

Je déclare que toutes les données reprises dans ce certificat sont conformes au protocole de collecte de données relatif à la certification PEB en vigueur en Wallonie. Version du protocole 02-sept-2024, Version du logiciel de calcul 4.0.5.

Digitally signed by Grégory Robin (Signature)
Date: 2025.05.28 14:19:05 CEST
Reason: PACE

Le certificat PEB fournit des informations sur la performance énergétique d'une unité PEB et indique les mesures générales d'améliorations qui peuvent y être apportées. Il est établi par un certificateur agréé, sur base des informations et données récoltées lors de la visite du bâtiment.

Ce document est obligatoire en cas de vente & location. Il doit être disponible dès la mise en vente ou en location et, en cas de publicité, certains de ses indicateurs (classe énergétique, consommation théorique totale, consommation spécifique d'énergie primaire) devront y être mentionnés. Le certificat PEB doit être communiqué au candidat acquéreur ou locataire avant signature de la convention, qui mentionnera cette formalité.

Pour de plus amples informations, consultez le Guichet de l'énergie de votre région ou le site portail de l'énergie energie.wallonie.be

Procès-verbal de contrôle de l'installation électrique



CERTIGREEN test - asbl de contrôle agréé
 Adresse: Rue Princesse Astrid 49/10
 B-41100 Borcelles
 Tél: +32 471 58 07 08
 E-mail: info@certigreen.be
 TVA: BE 0850 647 987
 www.certigreen.be



P.V. N° GRO-BTD-26-05-25-33542-CP

Date de visite : 26/05/2025

1^{re} visite

RAPPORT DE CONTRÔLE D'UNE INSTALLATION ÉLECTRIQUE DOMESTIQUE A BT/TTBT
 (A.R. DU 08/09/2019 - LIVRE 1 - 4.2.3.2 - 4.2.4.3 - 5.3.5.2 - 5.4.2.1 - 5.4.3.6 - 5.4.4 - 7.1 - 7.2.5.1)

VISITE DE CONTRÔLE D'UNE INSTALLATION EXISTANTE
 (A.R. DU 08/09/2019 - LIVRE 1 - 2.11.2 + 6.5)

Objet	Habitation	Maison	
	Adresse	Rue de l'Hôpital 108, 4100 Seraing	
Propriétaire			
Demandeur			
Téléphone			
A.R. du 08/09/2019 - Livre 1:	6.5 - Contrôle périodique 8.2.2 - Date d'installation après sept '81 8.2.1 - Date d'installation avant oct '81 1N400V (230V AVEC NEUTRE)		
Tension actuelle	Non communiqué		
Code SAU	53 A		
Protection générale	3		
Qté tableaux	15 + 2 + 7		
Qté circuits	EXVB 4 x16mm ²		
Cable compteur-tableau	• 63A / 300 mA • 40A / 300 mA		
Diff. gén. ≤ 300 mA (DDRG)	• 63A / 30mA • 40A / 30mA		
Diff. suppl. ≤ 30 mA (DDRS)			

Mesures

Résistance de dispersion de prise de terre	Isolément général par rapport à la PDT	Appareil utilisé
61.2Ω	4.57MΩ	MEO25 (METREL MEO25)

Mesures

1. Résistance de dispersion de prise de terre (PDT)	Pas OK	7. Appareillage fixe et à poste II	OK
2. Isolément général par rapport à la PDT	OK	8. Conditions électriques (fils, câbles, câbles, contacts)	Pas OK
3. Continuité de terre	Pas OK	9. Repevages et/ou schémas unifilaires et de position	Pas OK
4. Différentiels généraux (aux) (DDRG)	OK	17. Documents, études techniques, analyses de risques	OK
5. Protection contre contacts directs	Pas OK	18. Risques liés à un incendie	OK
6. Protection contre contacts indirects	Pas OK	19. Installation de production d'énergie privée	OK

Voir infractions détaillées sur page suivante.

Infractions

- A.1. Absence de schéma unifilaire (A.R. du 08/09/2019 - Livre 1 - 2.13 - 3.1.2.1 et 2, parties a - 9.1.2)
A.2. Absence de plan de position (A.R. du 08/09/2019 - Livre 1 - 2.13 - 3.1.2.1 et 3, parties a - 9.1.2)
A.6. Absence de repérage sur le(s) tableau(x) (A.R. du 08/09/2019 - Livre 1 - 3.1.3.1 - 3.1.3.3 a)
A.8. Tenue de service à indiquer sur chaque tableau de répartition et/ou de manœuvre (A.R. du 08/09/2019 - Livre 1 - 3.1.3.3 a)
A.9. Oublier les numéros non officiels du tableau ou coffret (A.R. du 08/09/2019 - Livre 1 - 4.2.2.5 a, 1 et 2)
A.25. Section(s) des pontages des protections insuffisante(s) dans un tableau (A.R. du 08/09/2019 - Livre 1 - 4.4.1.5)
C.6. Résistance de dispersion de prise de terre $> 30 \Omega$ (ou 100Ω + mesures très contraignantes) (A.R. du 08/09/2019 - Livre 1 - 4.2.4.3.b)
E.13. Une protection différentielle de sensibilité max de 30 mA est manquante pour des socles de prises de courant à protection "enfant" et sans broche de terre, installés avant le 1/10/1981 et raccordés à un tableau par câble ne contenant pas de conducteur de protection.
F.1. Interrupteur, prise de courant ou boîte de dérivation à reconditionner et/ou refixer (A.R. du 08/09/2019 - Livre 1 - 5.2.6.1 - 5.3.3.4- 5.3.5.2.a)
G.9. Les conducteurs non utilisés sont à éliminer ou à isoler à leurs extrémités (A.R. du 08/09/2019 - Livre 1 - 4.2.2.1.b et c)
G.16. Prises de courant dont la broche de terre n'est pas reliée à la terre principale (A.R. du 08/09/2019 - Livre 1 - 5.3.5.2.b)

Dérogations

- Permission de ne pas indiquer de repérage des éléments de l'installation (interrupteurs, prises, ponts lumineux, minéral raccordé directement) sur le plan de position.
Absence d'équipotentielle principale autorisée (tuyaux d'eau de ville, de gaz et d'arrivée/départ du circuit de chauffage central)
Absence d'équipotentielles supplémentaires permises en salle de bain ou de douche, avec volume 2 de sécurité = 1 m au lieu de 60 cm autour de la baignoire et/ou de la douche.
Autorisation de laisser en service une installation sans protection différentielle de sensibilité maximale de 30 mA, placée directement à l'aval de la protection différentielle générale, pour un maximum de 8 circuits d'éclairage et/ou de socles de prises de courant, non destinés à l'alimentation d'appareils fixes (raccordements directs) ou à poste fixe (direct ou via prise de courant).
Maintenance permis d'un conducteur de terre (PE) non distribué à toute l'installation, sauf pour le raccordement d'appareils de classe 1 (placement du PE à l'extérieur de la canalisation autorisé).
Permission de laisser en service des canalisations sans réaction au feu prédéterminée (propagation de flamme et/ou corrosivité ou opacité des fumées)
Permission de laisser en service des canalisations sans réaction au feu prédéterminée (propagation de flamme et/ou corrosivité ou opacité des fumées)

Observations

- O.2. La présentation ultérieure des schémas/plans, absents lors du contrôle, pourrait induire d'autres infractions au moment de la revisite.
O.11. L'installation n'était pas équipée de luminaires lors du contrôle. Mise à la terre obligatoire pour luminaires classe 1, interdite pour classe 2.
O.12. Certains (tous les) appareils de classe 1 étaient absents lors de la visite (appareils à raccorder d'office à la terre).
O.13. Par dérog. (A.R. du 08/09/2019 - Livre 1 - 8.2.1), absence(s) permise(s) : 1. pour la salle de bain ou de douche, d'une equipotentielle supplémentaire, avec volume de sécurité 2 autour de la baignoire ou de la douche de 1m au lieu de 60 cm ; 2. et/ou d'une liaison equipotentielle principale (sans contre-mesure). Nous conseillons néanmoins vivement la mise en œuvre de ces dispositions pour une protection optimale contre les chocs électriques.
O.28. Les lieux contenant une baignoire ou une douche et dont la réalisation a été entamée avant le 1/03/2025 ont été contrôlés suivant version 01 à 04 du RGIE Livre 1, avec dérogations applicables suivant époque de réalisation.

NON CONFORME

Installation non-conforme aux prescriptions de l'A.R. du 08/09/2019 - Livre 1.

1 an à dater de ce PV, par CERTIGREEN (passé cette date, le ministère fédéral en charge de l'Énergie est averti de la persistance éventuelle d'infractions.

Renseignements urbanistiques

Le vendeur a un devoir d'information sur la situation urbanistique du bien vendu.

Néanmoins, **l'acquéreur est informé de l'importance et de la possibilité de recueillir lui-même**, avant d'émettre une enchère, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

(Sources d'informations : services urbanistiques des communes, CadGIS, Géoportail (Wallonie), etc.)

Le vendeur (lire le propriétaire) déclare, sur base des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Soumagne le 25 avril 2024 :

- le bien est situé en zone d'habitat et d'activité économique mixte au plan de secteur de LIEGE;
- ne fait l'objet d'aucun permis de lotir, permis d'urbanisation, permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme qui date de moins de deux ans et, pour la région de langue française, ni d'un certificat de patrimoine valable à l'exception de ceux mentionnés ci-dessous.

Le notaire instrumentant réitère cette information au vu de la lettre reçue de la Commune de Soumagne le 08 juillet 2025 : « (1) Le bien en cause :

1° est situé en zone d'habitat et d'activité économique mixte au plan de secteur de LIEGE adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

2° Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de bâtir, d'urbanisme ou d'urbanisme d'habitations groupées délivré après le 1er janvier 1977*- Collège échevinal du 15 mai 1987, ce permis a été octroyé en vue de placer un garage.

Pour information :

- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis public en date du 30 novembre 2011 et en vue de construire deux annexes à une habitation existante.

- Le bien en cause a fait l'objet d'un abandon de permis public en date du 25 mai 2010 et en vue de régulariser la construction de deux annexes.»

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de préemption.

Le bien en cause est repris dans le périmètre du zoning industriel de SA Cockerill-Ougrée (P.R.E.), approuvé par arrêté royal le 31 octobre 1963.

Le bien en cause n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classé en application de l'article 196, ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209.

Le bien en cause n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 13 du Code wallon du patrimoine.

Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine.

Le bien en cause est repris dans le périmètre du zoning Callard approuvé par Arrêté Ministériel du 8 juillet 1989.

Le bien en cause est compris dans le périmètre du site d'activité économique désaffecté L111, approuvé par Arrêté Royal du 22 juillet 1980, dont la destination est désignée comme « Commerces, PME et habitations » :

Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un zoning artisanal, industriel ou d'activités économiques.

Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de salubrité publique. Le bien en cause est situé s sur le territoire communal où sont d'application les guides

régionaux d'urbanisme relatifs :

1. à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

2. aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

Le bien en cause est situé sur une partie du territoire communal où sont d'application les dispositions du guide communal d'urbanisme approuvé en séance du conseil communal du 23 avril 2018 (anciennement R.C.P.B. de SERAING).

Le bien en cause se situe le long d'une voirie régionale, itinéraire n° 683.

Le bien en cause se situe dans une zone vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieur à E-6 et sur une distance de 200 m autour du site SEVESO.

Selon les indications figurant au plan communal général d'égouttage (P.C.G.E.) et au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.), le bien en cause est actuellement raccordable à l'égout.

Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour ce qui concerne les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité, chaque immeuble existant est, en principe, raccordé aux réseaux concernés mais la Ville ne dispose pas d'indications détaillées sur les équipements gérés par ces concessionnaires. Dès lors, pour tout renseignement complémentaire, elle vous invite à contacter respectivement :

- la compagnie distributrice s.a. NETHYS, rue Louvrex 95, 4000 LIEGE, pour le raccordement au réseau d'électricité ;

- la compagnie distributrice s.c.r.l. COMPAGNIE INTERCOMMUNALE LIÉGEOISE DES EAUX (C.I.L.E.), rue du Canal de l'Ourthe 8, 4031 ANGLEUR, pour le raccordement au réseau d'eau. Le bien en cause est une parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir dans la banque de données au sens de l'article 12 § 2 et 3 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion des sols (couleur pêche).

Le bien en cause est situé dans une zone potentielle de présence d'anciens puits de mine.

Le bien en cause se situe dans le périmètre de l'étude urbanistique de la vallée sérésienne (Master plan) adopté par le conseil communal en séance du 20 juin 2005. Toutefois, aucune affectation particulière ne lui est conférée ».

L'adjudicataire est informé que :

- les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 CoDT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après 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.

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

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

° SAR : Sites à Réaménager (SPW TLPE) référencée SAR 62096-SAE-0005-02 : « Charbonnage Collard »

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) .

Département du Sol et des Déchets
 Direction de la protection des sols

Avenue Prince de Liège 15
 B-5100 NAMUR (Jambes)

Contact : bdes.dgo3@spw.wallonie.be
<https://bdes.wallonie.be>

EXTRAIT CONFORME DE LA BDES N° 10777196

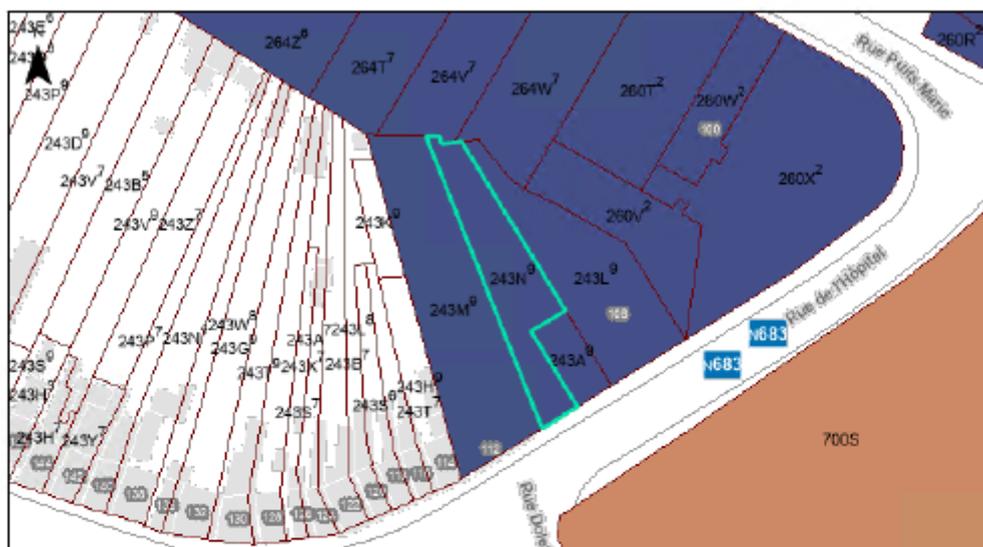
VALIDE JUSQU'AU 26/12/2025

PARCELLE CADASTRÉE À SERAING 1 DIV section A parcelle n°0243 N 009

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL "DERNIÈRE SITUATION"

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du 26/06/2025. La consultation de la Banque de Données de l'état des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES



SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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) ? : Oui

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

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

° SAR : Sites à Réaménager (SPW TLPE) référencée SAR 62096-SAE-0005-02 : « Charbonnage Collard »

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) .

Modalités vente publique **Biddit**

Avertissement :

La vente aura lieu aux clauses et conditions contenues dans le cahier des charges spécial et dans le procès-verbal d'adjudication qui suivra.

Ce document est par conséquent purement informatif et non contractuel. Les amateurs sont invités à prendre contact avec l'Etude pour recevoir un exemplaire du cahier des charges.

MODALITES DE LA VENTE :

L'adjudication a lieu publiquement **en une seule séance aux enchères online, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.**

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.

MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)**.

Si personne n'offre le montant de la mise à prix, le notaire peut provoquer une première offre par enchères dégressives ; après quoi la vente se poursuivra aux enchères.

Bénéfices de mise à prix

Le premier enchérisseur qui, à l'ouverture des enchères, 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. Aucune prime n'est due en cas d'enchères dégressives.

ENCHERES

Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be. (voir instructions en fin de document).

Les enchères débutent **le jeudi 23 octobre 2025 à 13h00** et se clôturent **le vendredi 31 octobre 2025 à 13h00**.

Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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 le 19 novembre 2024 à minuit. En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères uniques »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatisées »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le notaire.

Montant des enchères

Chaque enchère sera **d'au moins 1.000 euros**.

Conséquences d'une enchère

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.

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 et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

Clôture des enchères

La clôture des enchères conduit soit à l'adjudication du bien en faveur du dernier enchérisseur qui est retenu par le notaire et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente.

Le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du notaire **le mardi 26 novembre 2024 à 16h30**.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE CRÉDIT

L'adjudicataire **ne peut réserver son offre** à la condition d'obtention d'un crédit. Il est donc fortement conseillé à tout amateur se portant enchérisseur de prendre contact avec un organisme de crédit **AVANT** d'émettre une enchère.

PRIX – FRAIS

Délai pour le paiement du prix

L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les 6 semaines à dater de l'adjudication, sans intérêts jusque lors.

Le paiement ne peut se faire que par virement.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication la manière dont il va s'acquitter du prix de vente.

Le prix devient immédiatement exigible, à défaut de paiement des frais dans le délai imparti (repris ci-dessous), moyennant mise en demeure.

Suspension du prix

Aucune cause ne permettra à l'adjudicataire de différer le paiement de son prix, pas même la cause indiquée à l'article 1653 du Code Civil, relative aux troubles de propriété.

Délai pour le paiement des frais, droits et honoraires

L'adjudicataire doit payer dans les 5 jours calendriers de l'adjudication définitive sa quote-part dans les frais, droits et honoraires de la vente, fixés forfaitairement par le barème repris ci-dessous.

Frais à charge de l'acquéreur

Les frais de la vente sont forfaitairement fixés conformément au barème suivant établi pour la Région de Bruxelles-Capitale et Région Wallonne :

- 21,60% pour les prix d'adjudication au-delà de 30.000,00 € et jusqu'y compris 40.000,00 € ;
- 19,90% pour les prix d'adjudication au-delà de 40.000,00 € jusqu'y compris 50.000,00 € ;
- 18,80% pour les prix d'adjudication au-delà de 50.000,00 € jusqu'y compris 60.000,00 € ;
- 18,00% pour les prix d'adjudication au-delà de 60.000,00 € jusqu'y compris 70.000,00 € ;
- 17,35% pour les prix d'adjudication au-delà de 70.000,00 € jusqu'y compris 80.000,00 € ;
- 16,85% pour les prix d'adjudication au-delà de 80.000,00 € jusqu'y compris 90.000,00 € ;
- 16,45% pour les prix d'adjudication au-delà de 90.000,00 € jusqu'y compris 100.000,00 € ;
- 16,10% pour les prix d'adjudication au-delà de 100.000,00 € jusqu'y compris 110.000,00 € ;
- 15,85% pour les prix d'adjudication au-delà de 110.000,00 € jusqu'y compris 125.000,00 € ;
- 15,55% pour les prix d'adjudication au-delà de 125.000,00 € jusqu'y compris 150.000,00 € ;
- 15,15% pour les prix d'adjudication au-delà de 150.000,00 € jusqu'y compris 175.000,00 € ;
- 14,90% pour les prix d'adjudication au-delà de 175.000,00 € jusqu'y compris 200.000,00 € ;
- 14,65% pour les prix d'adjudication au-delà de 200.000,00 € jusqu'y compris 225.000,00 € ;
- 14,65% pour les prix d'adjudication au-delà de 225.000,00 € jusqu'y compris 250.000,00 € ;
- 14,50% pour les prix d'adjudication au-delà de 250.000,00 € jusqu'y compris 275.000,00 € ;
- 14,25% pour les prix d'adjudication au-delà de 275.000,00 € jusqu'y compris 300.000,00 € ;
- 14,10% pour les prix d'adjudication au-delà de 300.000,00 € jusqu'y compris 325.000,00 € ;
- 14,00% pour les prix d'adjudication au-delà de 325.000,00 € jusqu'y compris 375.000,00 € ;
- 13,85% pour les prix d'adjudication au-delà de 375.000,00 € jusqu'y compris 400.000,00 € ;
- 13,75% pour les prix d'adjudication au-delà de 400.000,00 € jusqu'y compris 425.000,00 € ;
- 13,70% pour les prix d'adjudication au-delà de 425.000,00 € jusqu'y compris 500.000,00 € ;
- 13,55% pour les prix d'adjudication au-delà de 500.000,00 € jusqu'y compris 550.000,00 € ;
- 13,50% pour les prix d'adjudication au-delà de 550.000,00 € jusqu'y compris 600.000,00 € ;
- 13,45% pour les prix d'adjudication au-delà de 600.000,00 € jusqu'y compris 750.000,00 € ;
- 13,30% pour les prix d'adjudication au-delà de 750.000,00 € jusqu'y compris 1.000.000,00 € ;
- 13,15% pour les prix d'adjudication au-delà de 1.000.000,00 € jusqu'y compris 2.000.000,00 € ;
- 12,95% pour les prix d'adjudication au-delà de 2.000.000,00 € jusqu'y compris 3.000.000,00 € ;
- 12,90% pour les prix d'adjudication au-delà de 3.000.000,00 € jusqu'y compris 4.000.000,00 € ;
- 12,85% pour les prix d'adjudication au-delà de 4.000.000,00 €.

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

L'adjudicataire ne supportera aucun autre frais, sinon :

- la quote-part forfaitaire lui incombant dans le précompte immobilier
- l'éventuelle taxe d'habitation ou de séjour de l'année en cours,
- les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés,
- les frais de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command ;
- les éventuelles indemnités ou intérêts de retard auxquelles il serait tenu en cas de défaillance.

Ces forfaits ne couvrent également pas les éventuels frais de mesurage, de plan et de division, ainsi que, en cas de première mutation, une quote-part des frais d'un acte de base ou de division éventuel, qui sont des charges de la vente pour l'adjudicataire.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption ou réduction des droits fiscaux en faveur des adjudicataires (droits de partage, droits d'enregistrement réduits, TVA), le tantième sera réduit conformément à cette disposition.

Tous les frais de mise en vente, de publicité et de procédure sont à charge du vendeur. Il demeurera également seul chargé des frais réels de la vente, en ce compris :

- la TVA sur les frais et honoraires notariaux
- ceux d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle
- et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est **définitivement acquise** par le vendeur :

- le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ;
- l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra.

Intérêts de retard

Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement.

Le taux d'intérêt est le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent calculé pro rata temporis.

Imputation du prix

Toute somme payée par l'adjudicataire s'imputera d'abord sur les frais et les éventuels intérêts de retard, et ensuite seulement sur le prix.

SANCTIONS

A défaut pour l'adjudicataire 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 :

1) soit de poursuivre la résolution de l'adjudication :

La résolution de la vente a lieu de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté de résoudre la vente, si celle-ci est restée infructueuse pendant 15 jours.

En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à 10 % du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

2) soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant – 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. 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.

- À défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers. L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

3) soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant.

PROPRIETE – JOUISSANCE

Transfert de propriété

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

Occupation

Le bien est libre d'occupation

Jouissance

Sous réserve de l'occupation dont question ci-avant, l'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la possession réelle et la remise des clés, après s'être acquitté de son prix d'adjudication, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Déguerpissement

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.

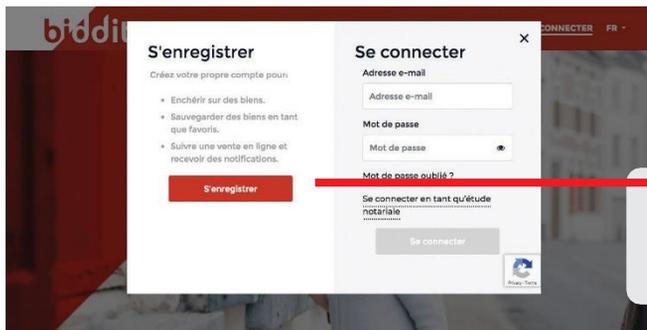
Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.



Acheter un bien immobilier en ligne simplement et en toute sécurité.

Rejoignez biddit.be et enchérissez en quelques étapes

1. Enregistrez-vous et connectez-vous



Enregistrez-vous avec votre adresse e-mail et choisissez un mot de passe.

Après vous être enregistré, vous pouvez immédiatement vous connecter.

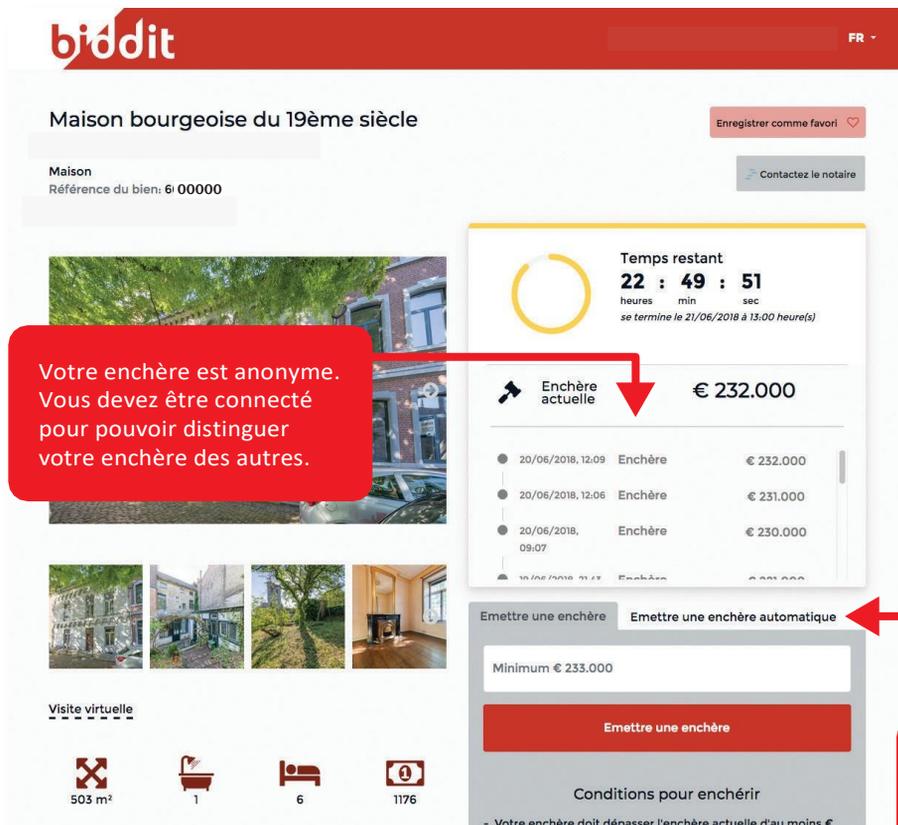


Votre compte est enregistré avec succès dès que l'e-mail d'accueil vous est envoyé à l'adresse mentionnée.

2. Emettez une enchère

Surfez sur le bien qui vous intéresse et émettez une enchère.

Vous pouvez vous pré-enregistrer et recevoir une alerte dès le démarrage des enchères.



Votre enchère est anonyme. Vous devez être connecté pour pouvoir distinguer votre enchère des autres.



Pour émettre une enchère, vous devez utiliser votre carte d'identité eID et votre lecteur de carte.



N'attendez pas le dernier jour des enchères pour vérifier le bon fonctionnement.



Sur smartphone, vous pouvez utiliser itsme pour vous identifier. Voir www.itsme.be

Vous pouvez aussi émettre une enchère automatique pour un montant maximal de votre choix.

Enchères prolongées : quand une enchère est émise dans les 5 dernières minutes avant la fin du chrono, la période d'enchère s'allonge de 5 minutes supplémentaires.

Lorsqu'une enchère est émise durant cette période supplémentaire, 5 minutes s'ajoutent à nouveau au compteur.

Vous devez avoir émis au moins une enchère avant la fin des enchères officielles pour pouvoir enchérir durant la période supplémentaire.

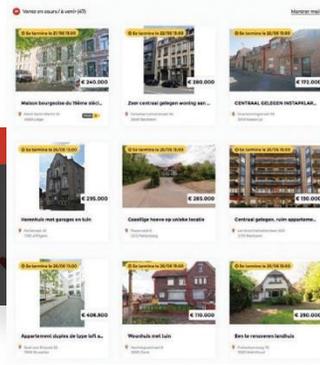
Après la clôture des enchères, chaque enchérisseur reste lié jusqu'à l'adjudication définitive qui aura lieu dans les 10 jours ouvrables. Le notaire prendra contact avec l'enchérisseur le plus offrant afin de formaliser la vente. La date et l'heure d'adjudication seront communiquées par le notaire.

Important à savoir

Les enchères sont liantes. Visitez le bien avant d'enchérir.

Ajoutez un bien comme favori :

Via le menu en haut à gauche, vous retrouvez facilement tous vos biens favoris.



Visitez le bien qui vous intéresse et commencez à rêver !

Tous les biens sont à visiter. Vous trouverez les informations concernant les visites sur le descriptif des biens.

Minimum € 241.000

Emettre une enchère

Conditions pour enchérir

- Votre enchère doit dépasser l'enchère actuelle d'au moins € 1.000
- La vente se termine à 13h00 ou 15h00 le dernier jour des enchères
- Si vous enchérissez durant les cinq dernières minutes, la vente sera prolongée de cinq minutes jusqu'au plus tard à 23h59

Calculer les frais d'acte

En savoir plus sur la procédure

Jean Dupont, notaire
Rue du Cachet, 56
4000 Liège

Voulez-vous en savoir plus sur cette annonce ?
Contactez l'étude.

Marie Martin
(04) 123.45.67
marie.martin.123456@belnot.be

Visites

Du 12 mai 2018 jusqu'au 13 juin 2018 les mercredis de 17h à 18h et les samedis de 10h30 à 11h30 / du 13 juin 2018 au 21 juin 2018, les visites auront lieu tous les jours de 17h30 à 18h - le samedi de 10h30 à 11h30 - pas de visite le dimanche - et sur rendez-vous au courant de la journée.

Documents importants

- Conditions de vente.pdf
- Plan.pdf
- Plan(2).pdf
- Divers.pdf
- Urbanisme.pdf
- Divers(2).pdf

Plus d'informations?
Consultez nos FAQ

Calculer les frais d'acte

FAQ

Service Desk:
+32 2 505 08 80

Consultez les conditions de vente.

Vous devez avoir pris connaissance de ces conditions avant d'émettre une enchère.

Encore une question ? Consultez les FAQ.

Vous y trouverez les réponses aux questions les plus fréquemment posées. Vous pouvez accéder aux FAQ via la page d'accueil.

Une question ? Nous sommes là pour vous répondre!

L'étude notariale assurant la vente répondra à toutes vos questions juridiques ou toutes autres questions concernant le bien.

En effet, le notaire aura préalablement fait les démarches liées à la vente.

Une question technique ? Nous vous aidons !

Notre service desk est disponible, chaque jour ouvrable de 8h00 à 17h00.