

## Louveigné (Sprimont)

En lieu-dit « Chaffour Troquet » (entre la rue de Theux et la rue des Fawes)

### Ensemble de pâtures

RC: 346 €

Cadastrées : section B numéros 0736EP0000/ 0740DP0000/ 0744P0000/ 0745P0000/ 0746P0000/ 0747BP0000/0748AP0000/ 0749P0000/ 0750AP0000/ 0749P0000/ 0750AP0000/ 0751P0000/ 0752P0000/ 0753EP0000/ 0771AP0000/ 0773AP0000/ 0774AP0000/ 0775P0000/ 0776P0000/ 0777P0000/ 0778BP0000 – en zone d’habitat à caractère rural et en zone agricole – superficie approximative de : 38.063 m<sup>2</sup>



## MISE À PRIX : 80.000 €

### PÉRIODE D'ENCHÈRES

Début : le lundi 5 mai 2025 à 13h

Fin : le mardi 13 mai 2025 à 13h



Visites : se rendre sur place SANS rendez-vous

[www.biddit.be](http://www.biddit.be) - code du bien : 279936

Etude Notariale de  
Louveigné



**Renseignements complémentaires en l'Etude** : 04/360.01.40 – 04/360.01.48 ou [clotilde.luis.351976@belnot.be](mailto:clotilde.luis.351976@belnot.be)

**Occupation** : Le bien est actuellement occupé par un fermier et sera libéré le 1<sup>er</sup> novembre 2025

**Description** :

Un ensemble de dix-neuf pâtures situées à Louveigné entre les rues de Theux et des Fawes à Louveigné d'une superficie totale de 38.063 m<sup>2</sup>



## Recherche cadastrale

Situation la plus récente



L'AAPD, producteur de la banque de données contenant ces données bénéficie des droits de propriété intellectuelle mentionnés dans la loi du 30 juin 1994 concernant les droits d'auteur et droits voisins.

## 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 Sprimont le 24 février 2025 :

- le bien est situé, au Plan de secteur :

- en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole pour les parcelles suivantes : 771A, 773A, 753E, 736E ;
- en zone agricole pour les parcelles suivantes : 774A, 777, 778B, 775, 776, 752, 750A, 751, 749, 748A, 747B, 744, 745, 746, 740D ;

- 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.

Le notaire instrumentant réitère cette information au vu de la lettre reçue de la Commune de Sprimont le 24 février 2025:

« Les biens en cause:

1° sont situés au Plan de secteur de Huy-Waremme par A.E.R.W. du 20/11/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités :

- en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole pour les parcelles suivantes : 771A, 773A, 753E, 736E ;

- en zone agricole pour les parcelles suivantes : 774A, 777, 778B, 775, 776, 752, 750A, 751, 749, 748A, 747B, 744, 745, 746, 740D ;

2° sont situés au Schéma de Développement Communal adopté par Conseil Communal du 28/10/2004, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités :

- en zone résidentielle de transition et en zone agricole pour les parcelles suivantes : 769K, 771A, 773A, 753E, 736E ;

- en zone agricole pour les parcelles suivantes : 774A, 777, 778B, 775, 776, 752, 750A, 751, 749, 748A, 747B, 744, 745, 746, 740D ;

3° sont situés au Guide Communal d'Urbanisme adopté par Arrêté Ministériel du 18/05/2005, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités :

- en 1/4 : sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel et en aire différenciée rurale pour les parcelles suivantes : 771A, 773A, 753E, 736E ;

- aire différenciée rurale pour les parcelles suivantes : 774A, 777, 778B, 775, 776, 752, 750A, 751, 749, 748A, 747B, 744, 745, 746, 740D ;

Les biens en cause :

4° (ne) sont (pas) soumis au droit de préemption, ou ne sont pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ; (Informations indisponibles)

5° ne sont pas situés dans un périmètre de site à réaménager, ne sont pas situés dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, ne sont pas situés dans un périmètre de remembrement urbain, ne sont pas situés dans un périmètre de revitalisation urbaine ou ne sont pas situés dans un périmètre de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;

6° ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine;

7° ne sont pas visés par une procédure de classement ou classés, au sens du Code wallon du Patrimoine;

8° ne sont pas situés dans une zone de protection du Code wallon du Patrimoine ;

9° ne sont pas visés à la carte archéologique au sens du Code wallon du Patrimoine ;

10° ne sont pas repris au titre de biens repris pastillés à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficient ou ont bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine;

11° (ne) bénéficient (pas) d'un équipement d'épuration des eaux usées (Informations indisponibles)

12° ne bénéficient pas d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

13° sont exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs :

Les biens en cause sont situés en zone de formation carbonatée (calcaire du Dévonien) (voir annexe) pour les parcelles suivantes : 771A, 773A, 778B, 777, 776, 775, 774A, 750A, 749, 751, 746, 745, 736E, 744, 740D, 748A, 752, 747B;

Les biens en cause sont traversés par une faille (voir annexe) pour les parcelles suivantes : 771A, 773A, 774A, 775, 776, 752, 751, 736E,

Les biens en cause ne sont pas repris à la cartographie des éboulements ;

Les biens en cause ne sont pas situés en zone de karst (présence de karst) ;

Les biens en cause ne sont pas traversés par un écoulement souterrain ;

Les biens en cause ne sont pas situés dans un périmètre de carrières souterraines ;

Les biens en cause ne sont pas situés dans un périmètre de puits de mines ;

Les biens en cause ne sont pas situés dans une zone de présence de minières de fer ;

Les biens en cause ne sont pas traversés par un axe de ruissellement concentré ;

14° ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ne sont pas situés dans une réserve forestière, ne sont pas situés dans un site Natura 2000, ne comportent pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique et ne comportent pas une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

15° ne sont pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent;

16° Les données relatives aux biens inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes : néant ;

Autres renseignements relatifs aux biens :

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

Les biens en cause n'ont pas fait l'objet d'une déclaration de classe 3 ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis unique ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme numéro 2 datant de moins de deux ans ;

Les biens en cause sont situés dans le périmètre du Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la VESDRE qui reprend ceux-ci en régime d'assainissement collectif dont le régime fut rendu applicable par décision du 10/11/2005 pour les parcelles suivantes : 753E, 736E ;

Les biens en cause sont situés dans le périmètre du Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la VESDRE qui reprend ceux-ci en régime d'assainissement autonome dont le régime fut rendu applicable par décision du 10/11/2005 pour les parcelles suivantes : 777, 778B, 775, 776, 753E, 752, 750A, 751, 749, 748A, 747B, 744, 736E, 745, 746, 740D ;

Les biens en cause sont situés dans le périmètre du Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de l'AMBLEVE qui reprend ceux-ci en régime d'assainissement collectif dont le régime fut rendu applicable par décision du 10/11/2005 pour les parcelles suivantes : 771A, 773A, 753E ;

Les biens en cause sont situés dans le périmètre du Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de l'AMBLEVE qui reprend ceux-ci en régime d'assainissement autonome dont le régime fut rendu applicable par décision du 10/11/2005 pour les parcelles suivantes : 771A, 773A, 774A, 777, 778B, 775, 753E ;

Les biens en cause sont/ont été traversés par le chemin 118 (lequel a été supprimé) sur les parcelles suivantes : 753E, 774A (voir annexe);

Observations.

A titre de renseignements, le Collège Communal fait part des observations suivantes :

- La Commune est entrée en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en date du 09/12/2005;

- Nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 1er janvier 2017, une taxe de 4.000€ par absence d'emplacements de parcage est entrée en vigueur. (Pour une lecture exhaustive le texte est consultable sur notre site internet ([www.sprimont.be](http://www.sprimont.be)), sous l'onglet « Commune » choisissez la rubrique « Règlements et taxes » puis « Taxes »);

- En ce qui concerne les exonérations de permis d'urbanisme, nous vous invitons à consulter l'art. R.IV.1-1 du Code de Développement Territorial;

- En ce qui concerne les constructions présentes sur le(s) bien(s), aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis d'urbanisme en bonne et due forme. Nous vous invitons à prendre connaissance des articles D.VII.1 et D.VII.1erbis du Code de Développement Territorial sur la dépénalisation et l'amnistie des infractions urbanistiques. Nous attirons votre attention sur le fait qu'il n'appartient pas à la commune d'attester de l'amnistie d'une infraction urbanistique;

- Le(s) bien(s) pourrait(-ent) être grevé(s) d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (TECTEO, SWDE, ...);

- Conformément à l'Art. D.IV.54 du CoDT et au décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, nous vous informons que le Collège communal peut subordonner un permis d'urbanisme ou d'urbanisation à des charges d'urbanisme et notamment à une cession d'emprise à titre gratuit formalisée par acte authentique devant notaire, après approbation du Conseil Communal. Dans ce cas, l'ensemble des coûts et la mise en œuvre des charges d'urbanisme seront à charge du demandeur en permis;

Le Guide Communal d'Urbanisme (G.C.U) et le Schéma de Développement Communal (S.D.C) sont consultables sur le site internet de la Commune ([www.sprimont.be](http://www.sprimont.be)), sous l'onglet « Commune » Choisissez la rubrique « Services Communaux » puis « Urbanisme ».

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. »

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.

# EXTRAIT BDES

Page 1 / 2



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](mailto:bdes.dgo3@spw.wallonie.be)  
<https://bdes.wallonie.be>

## EXTRAIT CONFORME DE LA BDES N° 10724810

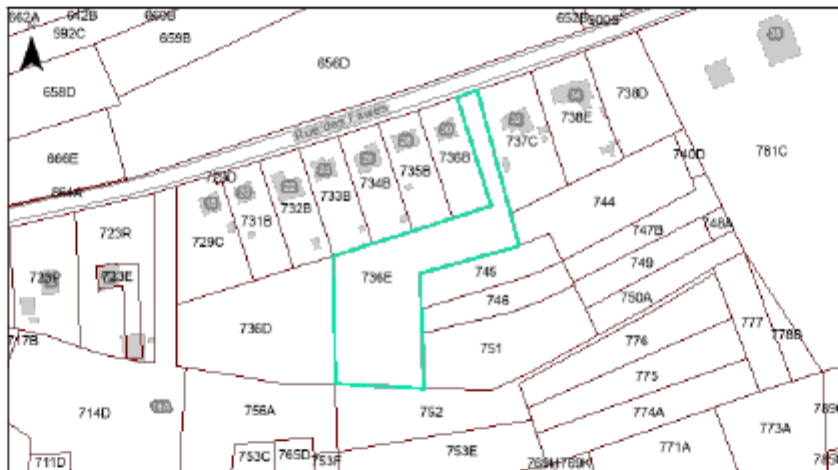
VALIDE JUSQU'AU 23/07/2025

PARCELLE CADASTRÉE À SPRIMONT 2 DIV/LOUVEIGNE/ section B parcelle n°0736 E 000

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 23/01/2025. 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) ? : **Non**

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)

Néant

<sup>2</sup>A : 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 **quatre-vingt mille EUROS (80.000 €).**

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](http://www.biddit.be). (voir instructions en fin de document).

Les enchères débutent **le lundi 5 mai 2025 à 13h00** et se clôturent **le mardi 13 mai 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 13 mai 2025 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 compter du moment où l'adjudication est définitive, 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 au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères 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 :

- 27,50 % pour les prix d'adjudication jusqu'à 30.000,00 € ;
- 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. 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<sup>o</sup>, 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.

- 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 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.

### **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.

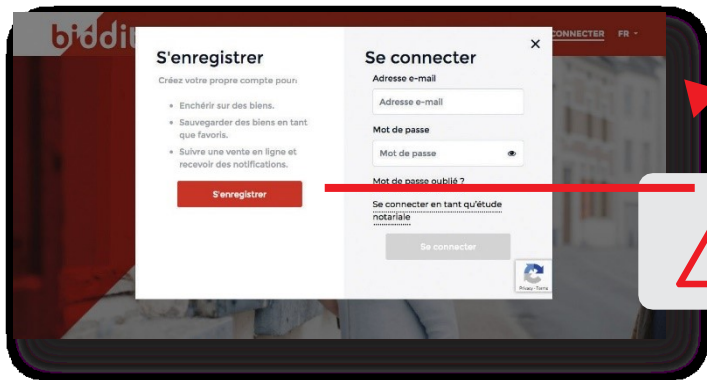
Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.



**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.

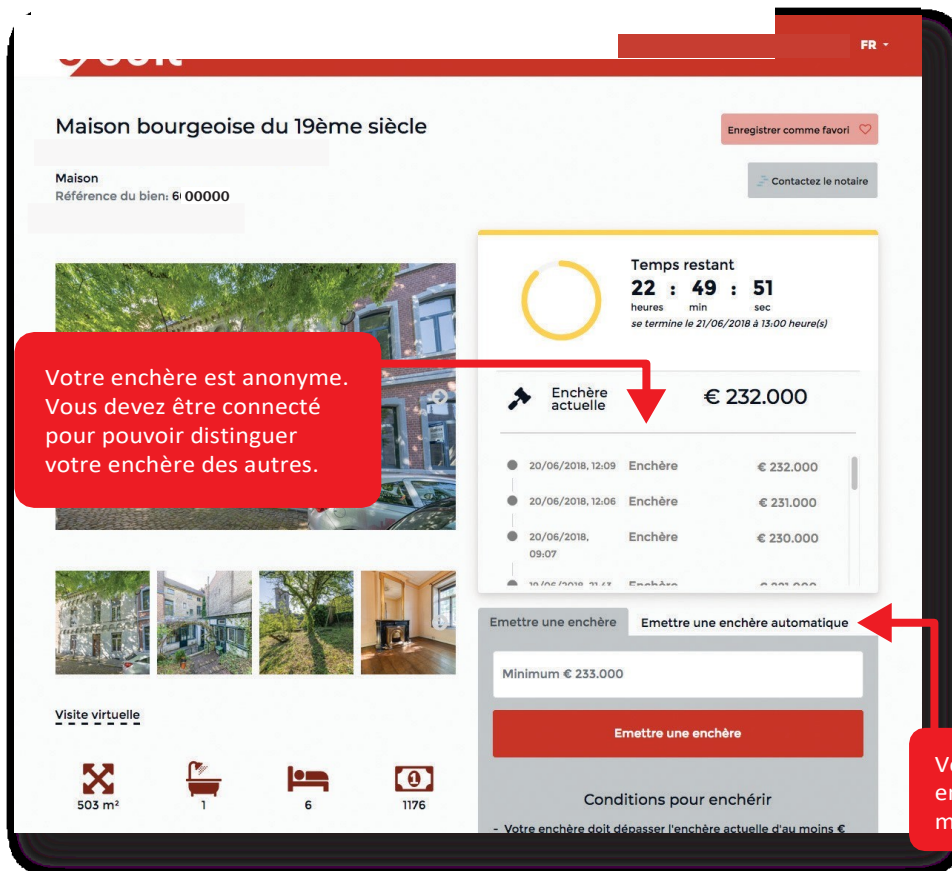


**Votre compte est enregistré avec succès dès que l'e-mail d'accueil vous est envoyé à l'adresse mentionnée.**

## 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](http://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.

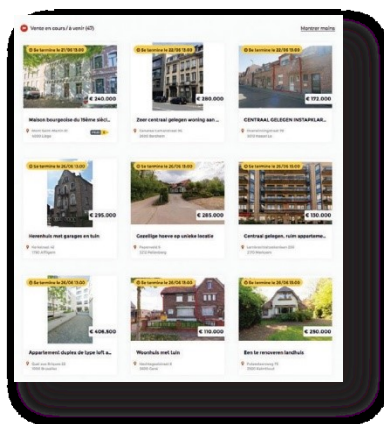
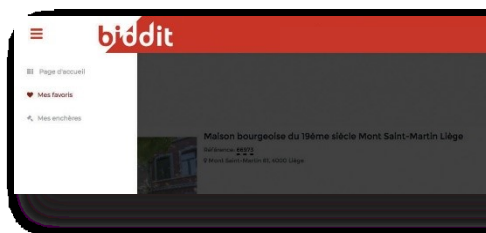
Après la clôture des enchères, chaque enchérisseur reste lié jusqu'à l'adjudication définitive qui aura lieu dans les 10 jours ouvrables. Le notaire prendra contact avec l'enchérisseur le plus offrant afin de formaliser la vente. La date et l'heure d'adjudication seront communiquées par le notaire.

# 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.

**Visite virtuelle**

503 m<sup>2</sup> 1 6 1176

Magnifique demeure bourgeoise de caractère avec grand jardin, Mont Saint-Martin 81, face à la Basilique, d'une superficie de 503 m<sup>2</sup>. Composition : Rez-de-chaussée ; spacieux hall d'entrée, séjour, bureau, cuisine, arrière cuisine...

> Plus de détails

Description	
Nombre de salles de bain	1
Nombre de chambres	6
Surface du terrain	503m <sup>2</sup>
Surface habitable	261m <sup>2</sup>
Jardin	x
PEB	PEB E

**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.