

2024, le 15 mars

Conditions de
ventes uniformes
pour les ventes
online sur biddit.be

B-370
QM

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE,

Le quinze mars

Nous, Maître **Quentin MARCOTTY**¹, Notaire résidant à Arlon,
(...)

Nous, Notaire soussigné, conformément à l'article 1224 du Code Judiciaire avons dressé dressons donc, aux termes du présent acte, le cahier des charges **des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien immeuble décrit ci-dessous.**

I. Désignation du biens (aussi dit "le bien") :

COMMUNE D'ARLON SIXIÈME DIVISION HEINSCH - Section D :

1. Une terre en lieudit "Auf Fliescher", cadastrée suivant matrice cadastrale récente sous **numéro 1451/D (P0000) d'une superficie de vingt-neuf ares quatre-vingts centiares (29a 80ca)** étant cadastrée, d'après dernier titre de propriété et sous plus grande contenance sous 1451/C de 30 ares 80 centiares ;

2. Une terre en lieudit "Auf Fliescher", cadastrée suivant matrice cadastrale récente sous **numéro 1430/F (P0000) d'une superficie de trente ares nonante centiares (30a 90ca)** étant cadastrée, d'après dernier titre de propriété et sous plus grande contenant, sous 1430/D de 31 ares 90 centiares ;

3. Une terre en lieudit "Auf Fliescher", cadastrée suivant matrice cadastrale récente et dernier titre de propriété sous **numéro 1426/A (P0000) d'une superficie de quinze ares soixante centiares (15a 60ca) ;**

4. Une ferme avec terrains et toutes dépendances sise route de Neufchâteau, numéro 545, sur et avec une superficie totale de deux hectares trente-neuf ares trente centiares (02ha 39a 30ca), **cadastrée** suivant matrice cadastrale récente et dernier titre de propriété sous **numéros :**

a. 1234/E (P0000) sur et avec 07 ares 40 centiares ;

b. 1229/A (P0000) (pré "Alten Garten") de 33 ares 60 centiares ;

c. 1230/D (P0000) (jardin "Alten Garten") de 03 ares 30 centiares ;

d. 1238/C (P0000) (terre "Alten Garten") de 29 ares 90 centiares ;

e. 1234/D (P0000) (pré "Alten Garten") de 27 ares 90 centiares ;

f. 1225/A (P0000) (terre "Alten Garten") de 87 ares 70 centiares ;

g. 0020/A (P0000) (terre "Heinsch") de 50 ares 50 centiares ;

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que

¹ Exerçant son ministère au sein de la Société à Responsabilité Limitée "**Quentin MARCOTTY - Société Notariale**" ayant son siège à 6700 Arlon, rue Léon Castilhon 47 (RPM 0764.940.713)

tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

II. Origine de propriété :

A l'origine et depuis il y a plus de trente ans : (...)

III. CAHIER DES CHARGES :

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

La vente est organisée par Le Notaire Quentin MARCOTTY de résidence à Arlon, rue Léon Castilhon, numéro 47, exerçant son ministère au sein de la Société à Responsabilité Limitée "Quentin MARCOTTY - Société Notariale" (RPM 0764.940.713).

Quentin.marcotty@belnot.be - 063.22.28.03

Description du bien - Origine de propriété

Différents lots mis en vente :

COMMUNE D'ARLON SIXIÈME DIVISION HEINSCH - Section D :

À prendre dans le bien étant ferme avec terrains et toutes dépendances sise route de Neufchâteau, numéro 545, sur et avec une superficie totale de deux hectares trente-neuf ares trente centiares (02ha 39a 30ca), cadastrée suivant matrice cadastrale récente et dernier titre de propriété sous numéros 1234/E (P0000), 1229/A (P0000), 1230/D (P0000), 1238/C (P0000), 1234/D (P0000), 1225/A (P0000) et 0020/A (P0000), divisée en quatre lots illustré au plan de division dressé par le Géomètre Jean-François ROSSIGNOL à Bertrix le 2 mai 2022, plan enregistré à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 81011-10518 :

- A. Une ferme avec jardin sise route de Neufchâteau, numéro 545 cadastrée suivant numéro cadastral réservé sous 1556/A sur et avec une superficie de dix-sept ares quatre-vingt-sept centiares (17a 87ca), étant le lot 1 sous liseré et teinte jaune audit plan ;**

Est également attaché au lot A, à titre de servitude gratuite et perpétuelle, l'usage de la buanderie et de l'arrière-cuisine/réserve sise au rez-de-chaussée du lot B et illustrés au plan de division ;

- B. Une dépendance agricole sise route de Neufchâteau, numéro 545+ cadastrée suivant numéro cadastral réservé sous 1556/B sur et avec une superficie de quinze ares quarante-cinq centiares (15a 45ca), étant le lot 2 sous liseré et teinte orange audit plan ;**

Etant précisé que les deux pièces du rez-de-chaussée coté

maison d'habitation sont grevée, au profit de ladite maison d'habitation, d'une servitude d'usage perpétuelle et gratuite ;

C. Un terrain cadastrée suivant numéro cadastral réservé sous 1556/C sur et avec une superficie de septante-et-un ares vingt-quatre centiares (71a 24ca), étant le lot 3 sous liseré et teinte bleu audit plan ;

D. Un terrain cadastrée suivant numéro cadastral réservé sous 1556/D sur et avec une superficie d'un hectare trente-cinq ares quarante-sept centiares (01ha 35a 47ca), étant le lot 4 sous liseré et teinte vert audit plan ;

E. La masse des lots A-B-C-D étant le bien sous 4 ci-avant en globalité.

F. Une terre en lieudit "Auf Fliescher", cadastrée sous numéro 1451/D (P0000) d'une superficie de vingt-neuf ares quatre-vingts centiares (29a 80ca) (reprise sous 1 ci-avant) ;

G. Une terre en lieudit "Auf Fliescher", cadastrée sous numéro 1430/F (P0000) d'une superficie de trente ares nonante centiares (30a 90ca) (reprise sous 2 ci-avant) ;

H. Une terre en lieudit "Auf Fliescher", cadastrée sous numéro 1426/A (P0000) d'une superficie de quinze ares soixante centiares (15a 60ca) (reprise sous 3 ci-avant) ;

Les parties certifient que le plan de division annexé est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence **81011-10518** et qu'il n'a pas été modifié depuis lors.

Dès lors, elles demandent la dispense de l'enregistrement en application de l'article 26 2° CDE, la dispense d'enregistrement dans NABAN suivant article 18ter de la Loi Organique du Notariat et sa transcription par application de l'article 1 alinéa 4 de la Loi Hypothécaire ;

Origines : Voir ci-dessus

Mise à prix

Les mises à prix des différents lots s'élèvent à :

- **CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00€)** pour le lot A ;
- **CENT MILLE EUROS (100.000,00€)** pour le lot B ;
- **CINQ MILLE EUROS (5.000,00€)** pour le lot C ;
- **DIX MILLE EUROS (10.000,00€)** pour le lot D ;
- **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00€)** pour le

lot E ;

- **TROIS MILLE EUROS (3.000,00€)** pour le lot F ;
- **DEUX MILLE EUROS (2.000,00€)** pour le lot G ;
- **MILLE CENT EUROS (1.000,00€)** pour le lot H ;

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00€) pour les lots A, B et E et à cent euros (100,00€) pour les autres lots. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille ou cent 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

Les enchères débuteront le **mercredi 3 avril 2024**, soit :

- à **10 heures** pour le lot A ;
- à **11 heures** pour le lot B ;
- à **12 heures** pour le lot C ;
- à **13 heures** pour le lot D ;
- à **14 heures** pour le lot E ;
- à **15 heures** pour le lot F ;
- à **09 heures** pour le lot G ;
- à **14 heures** pour le lot H ;

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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le vendredi 19 avril 2024 à 17 heures.

Visites

Les lots A, B et donc E pourront être visités par les candidats-acquéreurs lors de visites groupées organisées :

- les **samedis 23 et 30 mars 2024 et 6 avril 2024 de 10 heures 30 à midi** ;
- les **mercredis 27 mars 2024, 3 et 10 avril 2024 de 16 heures à 17 heures 30**.

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.

Condition suspensive de crédit

Il est expressément précisé que l'adjudication se fera SANS condition suspensive de crédit, les adjudicataires ayant dus s'informer, avant d'émettre leur offre, sur leur capacité de financement.

Transfert de propriété

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

Jouissance - Occupation

Le vendeur déclare que :

- Les lots F et H sont loués à ferme à (...) ;
- Les lots B, C, D et G sont actuellement libre de tout bail suivant acte de renonciation à bail à ferme ;
- Les lots A et E sont libres de location et d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu, soit par la perception des fruits civils, soit par la libre disposition du lot, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées

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

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

Droit de préemption - Droit de préférence

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.

Il est dès lors précisé que (...) disposera d'un droit de préemption sur les lots F et H, comme suivant la législation sur les baux à ferme.

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

Généralité: Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues 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.

Historique: Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes et qu'il n'en existe pas dans son titre de propriété.

Constitution de servitudes:

Sauf si l'adjudication devait être faite sur la masse des lots E à H, soit le lot I, il est précisé que la division de la division de la propriété reprise sous bien 5 sera constitutive, de sa simple division, d'une série de servitudes, étant toutes les servitudes dites servitude du propriétaire, découlant de la situation du fait de la division, mais aussi des servitudes particulières organisant de manières plus spécifiques ces divisions, à savoir :

1. Servitude du propriétaire (anciennement dite du Père de famille), de cette situation de division, il est constitué, grevant ou profitant à chacun des lots créés, toutes les servitudes :

La réalisation de la division verticale du bien, soit la création des différents lots par la division du bien 5 telle qu'organisée au présent acte, provoquera l'établissement, entre les différentes unités ou les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces unités ou lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille ou dite du propriétaire consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ancien.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot ou unité sur l'autre;
- du passage d'un lot ou unité sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - média) servant à l'un ou l'autre lot/unité, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot/unité au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de l'aménagement ou encore l'usage des lieux.

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par le présent acte et grevant chacune des parties privatives du bien 5, principalement les lots B et C, une servitude dite de tour d'échelle ; d'une manière générale, chaque propriété est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties privative de son voisin, accessibles par son lot, tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

2. Servitude d'usage de pièces : comme précisé dans le descriptif des lots, une partie du rez-de-chaussée du

lot B, étant les pièces dites arrière cuisine et buanderie, seront grevée d'une servitude d'usage exclusif au profit du lot A :

Le Lot 2, étant la dépendance agricole est donc grevée sur sa partie rez-de-chaussée définie au plan sous arrière-cuisine/buanderie uniquement, soit du sol au plafond d'une servitude d'usage exclusif au profit de l'immeuble lot 1, étant la maison d'habitation route de Neufchâteau 545 prédécrit sous lot A.

Cette servitude sera irrévocable ; elle profitera à tous tiers détenteurs de cette propriété, de même qu'elle devra être respectée par tous tiers détenteurs du fonds servant. Cette servitude cessera automatiquement en cas de démolition ou de reconstruction des bâtiments au profit desquels elle est établie.

Le fonds dominant devra conserver un usage accessoire à ces locaux, aucune nouvelle gaine technique ne pourra être insérée dans les murs, sols ou plafond.

Le fonds dominant devra intervenir à hauteur de cinq pour cent (5%) dans tous les travaux de conservation structurel (toiture, charpente, conservation de l'enveloppe, ...) décidé par le fonds servant.

Cette servitude est consentie et acceptée à titre gratuit, dans sa configuration actuelle des constructions.

3. Servitude de passage : grevant le lot 3, en sa partie "accès" qui est située entre les points 6-10-35-34-37-38-41 au plan de division ci-annexé, il est décidé de constituer à titre réel, gratuit et perpétuel une servitude de passage au profit des autres lots mitoyens du bien 5 (soit les lots A, B et D), étant :

Cette servitude de passage est constituée sur le fonds servant afin de permettre l'accès tant aux jardins situés à l'arrière des fonds dominant lots A et B qu'au lot D, depuis la voirie (route de Neufchâteau).

L'assiette de ladite servitude constituée sur le fonds servant à une largeur d'environ 4 mètres, débute à front de la voirie publique pour arriver aux points 34-35, étant l'extrémité est des fonds dominants.

Cette servitude a pour objet de pouvoir accéder aux fonds servants, soit totalement au lot D, soit occasionnellement à l'arrière des lots A et B, avec un véhicule avec ou sans remorque.

Les propriétaires du fonds servant ne pourront pas clôturer l'assiette de la servitude ; ils pourront toutefois établir une barrière à la limite 34-35 du passage.

Les propriétaires du fonds servant veilleront à l'entretien normal de la servitude se trouvant sur leur terrain, qui demeurera en état de chemin, sauf accord contraire entre les propriétaires des fonds servant (étant C) et D.

Les propriétaires du fonds dominant et ses ayants droits et ayant-cause veilleront à faire usage de la servitude de manière prudente et raisonnable en fonction des conditions climatiques afin d'éviter autant que possible d'en endommager l'assiette ; ils seront tenus de remettre en état ladite assiette de la servitude, s'ils venaient malgré tout à y faire des

dégradations. Cette clause s'impose à tout utilisateur, propriétaire ou non.

Les frais d'entretien de la servitude seront à charge du fonds servant pour trente-cinq pour cent (35%) et du solde par les fonds dominants, soit trente-cinq pour cent (35%) pour le lot D et quinze pour cent (15%) chacun par les lots A et B.

S'ils le souhaitent, les fonds dominants pourront clôturer la limite entre leur lot et la servitude mais le tout à leurs frais exclusifs, sans l'intervention du fonds servant.

Conclusion : L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

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 du Code civil.

Dispositions administratives

A. URBANISME

I. PRÉAMBULE

1) Notion

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, ...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le "CoDT", disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;

- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ("PEB").

2) Obligations réciproques entre cocontractants

De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont *a priori* susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'adjudicataire.

Parallèlement, sans préjudice des obligations

d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur (art. D.IV.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la PEB,...), l'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

3) **Rétroactes de pourparlers préliminaires**

À ce propos, l'adjudicataire déclare qu'il a été expressément interpellé sur la nature de son projet, étant présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien vendu, étant **une terre** (couvert de taillis) ; les informations fournies par le vendeur sont communiquées sous la limite de sa connaissance des lieux.

4) **Voie d'accès à l'information**

a) Généralité : Le rédacteur de la présente convention rappelle que les informations ont été demandées aux administrations communales intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoie(nt) également les articles 97 du D.P.E. et 104 du D.I.C.).

b) Application : Le vendeur confirme les informations ci-dessous et déclare, au vu du courrier d'information urbanistique de la Ville d'Arlon du 4 mai 2021 (confirmé le 23 février 2024), que :

Sous toutes réserves en l'état actuel de nos recherches et des registres disponibles : Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré depuis 1977, ni d'une attestation de recevabilité d'une déclaration urbanistique, ni d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis de lotir ou d'urbanisation non périmés.

Sixième
feuillet double

Plan de secteur :	<p>Nom du plan du secteur d'aménagement : SUD-LUXEMBOURG 781, 1225, 1230A, 1230D, 1426A, 1430F, 1449A, 1450A et 1451D 14G, 20A : 1 Zone(s) d'affectation : Agricole (100% soit 9.41, 86.81, 3.35, 15.71, 31.13, 66.76, 57.6 et 29.84 ares) 14G, 20A et 1222A : 2 Zone(s) d'affectation : Habitat à caractère rural (65, 17 et 2% soit 12.45, 8.43 et 0.74 ares) Agricole (35, 83 et 98% soit 6.71, 42.48 et 35.62 ares) 1234A : 2 Zone(s) d'affectation : Habitat (76% soit 5.77 ares) Habitat à caractère rural (24% soit 1.79 ares) 1238C : 2 Zone(s) d'affectation : Habitat (21% soit 6 ares) Agricole (79% soit 22.69 ares) 804E : 2 Zone(s) d'affectation : Agricole (39% soit 21.2 ares) Activité économique mixte (61% soit 32.55 ares) 1235 : 3 Zone(s) d'affectation : Habitat à caractère rural (12% soit 3.41 ares) Habitat (16% soit 4.58 ares) Agricole (71% soit 19.81 ares)</p> <p><u>Surcharges du plan de secteur</u> 804E, 1430F, 1449A, 1450A et 1451F : Périmètre des révision partielles – Ligne HT (existante ou en projet)</p> <p><u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non</p>
Guides Régionaux d'Urbanisme	<p>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non</p>
Schéma de Développement Communal	<p>Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux : Non</p>
Rénovation urbaine :	<p>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non</p>
Revitalisation urbaine :	<p>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non</p>
Sites à réaménager (SAR) :	<p>La parcelle se trouve dans un SAR : Non</p>

Périmètre de reconnaissance économique :	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL : Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité : Non
Permis d'urbanisation	Parcelle située dans un lotissement : Non
Parc naturel :	Parcelle située dans un parc naturel : Non
Guides Communaux d'Urbanisme	Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Oui Code carto : 81001-RCU-0001-01 Libellé : Enseignes et dispositifs de publicité Historique du dossier : Approuvé (approbation) le 31/03/2004 entré en vigueur le 24/05/2004 ; Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Non
Zones d'assainissement :	14G, 20A, 1234D, 1234E : 2 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC) 1222A, 1229Z, 1238C : 1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC) 804E : 2 type(s) de zone(s) : Autonome (RAA) 781, 1225A, 1230D, 1426A, 1430F, 1449A, 1450A, 1451D : 0 type(s) de zone(s)
Aléa d'inondation :	781 est située en 6 types de zone(s) d'aléa : 4 faible et 2 moyen 804E est située en 12 types de zone(s) d'aléa : 11 faible et 1 moyen Les autres parcelles ne sont situées dans aucune zone
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys' : Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres : Non
Liste des arbres et haies remarquables	Un arbre se trouve dans la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 5/10 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5/10 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5/10 mètres la parcelle: Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP : Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non
Zone natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100m du périmètre d'une zone Natura 2000 Sauf 1426A, 1430F parcelle située à moins de 100 mètre du périmètre d'une zone Natura 2000 : Marais de la Haute-Semois et Bois d'Heinsch (BE34057)
Servitudes (Source : Cadmap)	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : NON
Cours d'eau	Voies navigables : Non - À 50 mètres : Non Non navigables de 1 ^{ère} catégorie : Non - À 50 mètres : Non Non navigables de 2 ^{ème} catégorie : Non - À 50 mètres : Non Non navigables de 3 ^{ème} catégorie : Non - À 50 mètres : Non Non navigables non classés : Non - À 50 mètres : Non Dont la catégorie n'a pas été définie : Non - À 50 mètres : Non
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : 781, 804E, Les autres : Non
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue : Non
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle(s) situées dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Oui pour 781, 804E – type IIB / Type de zone : Prévention éloignée Les autres parcelles situées dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zones vulnérables SEVESO : Non
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Éboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
Carte archéologique	Sont est concernées par la carte archéologique : Oui pour 14G (74% soit 14.27 ares), 20A (84% soit 42.56 ares), 1222A (76% soit 27.56 ares), 1229A (29% soit

	9.89 ares), 1230D (54% soit 1.82 ares), 1234D (34% soit 9.51 ares), 1234E (100% soit 7.56 ares), 1238C (7% soit 1.89 ares), Les autres parcelles : Non
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non
BDES Sol – Inventaire	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12§2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12§4 du Décret) : Non
Inventaire du patrimoine immobilier culturel	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non

La Copie du courrier d'information urbanistique sera publié, avec toutes les informations générales du bien, sur la plateforme de mise en vente du bien.

5) Contrôle subsidiaire du notaire - Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce *subsidiativement* à celle du cédant ;

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;

- elle 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 (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

II. INFORMATIONS SPECIALISÉES : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100) - performance énergétique

A. Information circonstanciée du vendeur

Le vendeur déclare, en complément de ce qui précède, que le bien :

Autorisations en vigueur

Le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III ;

Il ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n°1 ou 2 en vigueur.

Performance énergétique

Le vendeur déclare que le bien a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique Code unique 20240307017550, établi par le certificateur agréé par la Région wallonne Sébastien SKA ; il y est repris en Classe énergétique F (490 kWh/m².an ou 124.374 kWh/an).

Le certificat sera publié sur toutes les annonces et l'adjudicataire se verra remettre l'original de ce certificat.

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.

B. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Le vendeur déclare à propos du bien que :

Septième
feuillet double

a) À propos de la situation urbanistique

- S'agissant de la situation existante, sans préjudice du droit pour l'acquéreur de postuler l'annulation du contrat immobilier dans le cadre d'un procès civil ou pénal en raison d'une infraction urbanistique (art. D.VII.24), il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 - de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé - et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,

- S'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

b) ETAT DU SOL : information disponible - titularité

I. Information disponible : Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols du 14 février 2024, énoncent, pour chacune des parcelles : « **Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.** »

Le vendeur a publié sur la plateforme Bidit lesdits extraits que seront remis à l'adjudicataire lors de la signature du PV d'adjudication ; chaque adjudicataire entendra confirmer expressément avoir été informé de leur contenu préalablement à la mise en vente du bien.

II. 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 du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après "Décret sols wallon"), c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

III. Déclaration de destination : Interpelé à propos de la destination qu'il entend assigner au Bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage : « III. Résidentiel » ou « II. Agricole ».

Le cédant prend acte de cette déclaration et il déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

IV. Information circonstanciée : Le vendeur déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

C. Information générale

Il est en outre 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, 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.

B. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1 Chantiers temporaires et mobiles - Dossier d'Intervention Ulérieure

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'existence d'obligations mise à leur charge par l'arrêté royal du 25 janvier 2001 en matière de coordination sur les chantiers.

Dans ce cadre, l'adjudicataire est donc informé sur son obligation de conservation de tout dossier d'intervention ultérieure (DIU), actuel ou futur, de mise à jour de celui-ci et de transmission de celui-ci avec le bien, pour quelque cause que ce soit.

Interrogés par le notaire instrumentant sur l'existence d'un DIU afférent au bien, conformément à l'AR précité, les vendeurs ont répondu de manière négative et ont confirmé que depuis le 1^{er} mai 2001, aucun travail pour lequel pareil dossier devait être rédigé n'a été réalisé par un ou plusieurs entrepreneurs.

2 Observatoire Foncier Wallon

Le bien n'est pas une "parcelle" ou "bâtiment" agricole.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu quitte et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

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.

Abonnements eau, gaz, électricité

Pour autant que de besoin, 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.

Huitième et
dernier feuillet
double

Intérêt de retard

Comme précisé ci-dessous, l'intérêt dû en cas de retard de paiement sera calculé au taux de six pour cent (6%) sur base annuelle.

Abattement

Le Notaire soussigné informe les adjudicataires des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier du régime de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, conditions qui sont les suivantes :

- qu'aucun d'entre eux ne soit seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai : suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

- qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis.

Acquisition d'une habitation modeste

Le Notaire soussigné informe les adjudicataires des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53, 2° dudit Code.

Pour autant que les adjudicataires entendent à préciser :

1. Que l'immeuble acheté aux termes de cet acte doit servir d'emplacement à une habitation ;

2. Qu'il et son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis présentement, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54, alinéa 4, 1° et 2° ; les immeubles encore à vendre, visés par l'article 54, alinéa 4, 2°, font toutefois l'objet d'une mention distincte comprenant le lieu précis de leur situation et la nature du droit réel dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal est titulaire sur cet immeuble ;

3. Qu'il ou son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés par l'article 54, alinéa 4 ;

4. Qu'il ou son conjoint ou cohabitant légal obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis ; cette inscription doit être faite dans un délai de trois ans prenant cours à la date du présent acte et être maintenue pendant une

durée ininterrompue de trois ans au moins.

Alors, si la maison construite sur le bien à un revenu cadastral ne dépassant pas la limite légale et que son prix de construction reste également dans les limites, l'adjudicataire pourra bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement, par restitution en vertu de l'article 57 du Code des Droits d'Enregistrement.

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, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) en cas de décès du meilleur enchérisseur retenu avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit adjuger aux 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.

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 (cinq) 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 (cinq) 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 (cinq) 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 dix (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, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la 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 cinq mille euros (5.000,00€)**.

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

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

un **minimum de cinq mille euros (5.000,00€)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

Le premier enchérisseur qui, 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.

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 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be ("Prix de départ abaissé").

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° 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.

Cautions

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 un cautionnement, fixé 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 que les frais soient payés 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 877 du Code Civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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 un demi pour cent (0,5%) du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé.

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt et un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros et jusqu'y compris quarante mille euros (€40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingts pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€

80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16.45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15.85%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15.55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14.90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14.65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00€);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14.50%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14.40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14.25%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14.10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14.00%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13.85%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13.75%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13.70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13.55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13.50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13.45%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13.30%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13.15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12.95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12.90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12.85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

21,60%	30.000,00€	€ 40.000,00€
19,90%	40.000,01€	50.000,00€
18,80%	50.000,01€	60.000,00€
18,00%	60.000,01€	70.000,00€
17,35%	70.000,01€	80.000,00€
16,85%	80.000,01€	90.000,00€
16,45%	90.000,01€	100.000,00€
16,10%	100.000,01€	110.000,00€
15,85%	110.000,01€	125.000,00€
15,55%	125.000,01€	150.000,00€
15,15%	150.000,01€	175.000,00€
14,90%	175.000,01€	200.000,00€
14,65%	200.000,01€	225.000,00€
14,50%	225.000,01€	250.000,00€
14,40%	250.000,01€	275.000,00€
14,25%	275.000,01€	300.000,00€
14,10%	300.000,01€	325.000,00€
14,00%	325.000,01€	375.000,00€
13,85%	375.000,01€	400.000,00€
13,75%	400.000,01€	425.000,00€

13,70%	425.000,01€	500.000,00€
13,55%	500.000,01€	550.000,00€
13,50%	550.000,01€	600.000,00€
13,45%	600.000,01€	750.000,00€
13,30%	750.000,01€	1.000.000,00€
13,15%	1.000.000,01€	2.000.000,00€
12,95%	2.000.000,01€	3.000.000,00€
12,90%	3.000.000,01€	4.000.000,00€
12,85%	4.000.000,01€	au delà

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée forfaitairement à trente pour cent (30%) du prix d'adjudication.

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais 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. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale (article 203 CDE) demeureront à charge de l'adjudicataire.

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 le vendeur peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction des frais dus ;
- 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. À 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 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.

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. 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 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 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.

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 : la personne ou les personnes qui requier(en)t de vendre et qui met(tent) le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu ;
- L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire ;
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;

- 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'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.

Cela a pour conséquence :

A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente ;

B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente ;

C) que le notaire a l'obligation d'adjudger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables ;

D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les cinq enchérisseurs (différents) ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.

- 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.

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.

SUITE DE LA PROCEDURE

Conformément à l'article 1224 du Code judiciaire, le notaire sommera les parties par exploit d'huissier, par lettre recommandée ou contre accusé de réception, ainsi que leurs conseils par courrier électronique, de prendre connaissance dudit cahier des charges et de me faire part, par écrit, de leurs contredits dans le mois suivant la sommation. En l'absence de contredits, le notaire sera présumé requis de poursuivre les opérations de vente. Il sera procédé à l'adjudication à la requête d'au moins une des parties.

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT PROCES-VERBAL,

Établi en mon étude à Arlon, à la date précitée, et après lecture intégrale du Procès-Verbal et commentaires faits, il est signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.