

CAHIER DES CHARGES VENTE BIDDIT

Dr : CR 13518-1

Répertoire : n° 6.116

Registre(s) : /

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
Le dix septembre,

Je soussignée, **Aurore Fourniret**, notaire à Virton, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête de :

(...)

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Procuration

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Etude du notaire Aurore Fourniret,

Faubourg d'Arival, 64

6760 Virton

063/57.70.62

Aurore.Fourniret@notaire.be

www.notairefourniret.be

Une réunion informative se tiendra en l'étude le mercredi 20 novembre 2024 à 17 heures.

Exposé préalable

(...)

Description du bien – Origine de propriété

1. VILLE DE VIRTON- sixième division - Saint-Mard

Une maison de commerce avec dépendance et jardin sise Rue d'Harnoncourt 51, cadastrée selon extrait de la matrice cadastrale section B numéro **0669C P0001**, d'une contenance globale de dix-neuf ares septante-quatre centiares (19a 74ca), laquelle a fait l'objet d'une division en deux parties, toutes deux comprises dans la vente, à savoir :

L'entité commerciale dénommée « boulangerie » cadastrée section B numéro 0669C P0002, se composant comme suit :

* En propriété privative et exclusive :

- au sous-sol : deux espaces frigo, un couloir frigo, deux espaces rangements, un grand espace atelier-stock avec l'ascenseur, un atelier, un WC, un local fours, un second espace atelier ;

- au rez-de-chaussée : le magasin, deux WC et un couloir WC, l'ascenseur et l'arrière magasin ;

- au premier étage : néant

* En copropriété et indivision forcée : cinq cent huit millièmes (508/1000èmes) des parties communes aux entités ne se composant que des murs extérieurs et de la toiture.

Telle que cette entité commerciale est délimitée sous hachuré bleu aux plans restés annexés à l'acte de division reçu par Maître François Culot, alors notaire à Virton, le 10 juillet 2008, transcrit à Arlon le 16 juillet 2008, sous la référence 04277.

Revenu cadastral : mille sept cent quatre-vingt-deux euros (1.782 EUR) (code 2F) et trois cent six euros (306 EUR) (code 6X).

L'entité dénommée « privée », cadastrée section B numéro **0669C P0003**, comprenant, comme indiqué à l'acte de division du 10 juillet 2008 : *le solde de l'immeuble, ainsi que la totalité du terrain ne servant pas d'assiette à la construction, délimitée sous hachuré jaune aux plans dont question ci-dessus* se composant comme suit :

* En propriété privative et exclusive :

- au sous-sol : néant ;

- au rez-de-chaussée : un couloir, une buanderie, un salon salle à manger, une chambre un escalier, un petit couloir, une salle de bains, un bureau et une cuisine ;

- au premier étage : quatre chambres, cinq débarras comble, un hall de nuit, une salle billard, une salle de bains, un petit couloir et l'ascenseur.

* En copropriété et indivision forcée : quatre cent nonante-deux millièmes (492/1000èmes) des parties communes aux entités ne se composant que des murs extérieurs et de la toiture.

Revenu cadastral : mille quatre cent cinquante-neuf euros (1.459 EUR).

2. VILLE DE VIRTON- sixième division - Saint-Mard

Un parcelle de prairie avec bâtiment rural, située pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone de parc, cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section B numéros 669D P0000 et 669E P0000 d'une contenance respective de trente-sept centiares (37ca) et de quarante-six ares cinquante-deux centiares (46a 52ca).

RC total : trente-trois euros (33 EUR).

ORIGINE DE PROPRIETE

(...)

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 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.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

(...)

Identité du débiteur saisi

(...)

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **cent cinquante mille euros (150.000 EUR)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **27 novembre 2024 à 11 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **5 décembre 2024 à 11 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **11 décembre 2024 à 17 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous à prendre avec la société VISITIT ou, en cas d'impossibilité, avec toute autre société spécialisée mandatée par le notaire soussigné, dont les frais seront à charge de la masse.

Publicités

La publicité préalable à la vente sera faite par des affiches format A3, ainsi que sur les sites www.notaire.be, www.notairefourmiret.be, www.immoweb.be et www.biddit.be pendant un mois précédant l'ouverture

des enchères en ligne.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

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

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.

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.

Aucun droit de préemption ou de préférence n'a été renseigné au notaire soussigné.

Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

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

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

Le bien est grevé des servitudes suivantes :

Aux termes des actes de vente, les biens vendus ont été divisés en deux entités, il est repris ici les clauses organisant la copropriété simplifiée, figurant à l'acte reçu par Maître François Culot, le 10 juillet 2008 :

« COPROPRIETE SIMPLIFIEE

Les comparants sont copropriétaires de l'immeuble situé à 6762 Saint-Mard, rue d'Harnoncourt, 51, plus amplement décrits ci-avant.

La présente section crée le régime d'une copropriété simplifiée de l'immeuble et a pour objet d'en établir la division et de le placer sous le régime de la copropriété forcée en général.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique le régime de cette copropriété.

1) L'immeuble est ainsi divisé en 2 lots, dont le premier, dénommé «...» plus amplement décrit ci-avant est acquis par (...).

2) (...) conservent la seconde entité, dénommée « privé », représentant le solde de l'immeuble, ainsi que la totalité du terrain ne servant pas d'assiette à la construction, délimitée sous hachuré jaune aux plans dont question ci-dessus, se composant comme suit :

A. Au sous-sol : néant ;

B. Au rez-de-chaussée : un couloir, une buanderie, un salon salle à manger, une chambre, un escalier, un petit couloir, une salle de bains, un bureau et une cuisine ;

C. Au premier étage : 4 chambres, 5 débarras comble, un hall de nuit, une salle billard, une salle de bains, un petit couloir et l'ascenseur ;

3) Les parties communes aux deux entités ne se composant que des murs extérieurs et de la toiture.

Répartition des quotes-parts des parties communes.

La répartition de ces quotités entre les deux éléments privatifs dont l'immeuble est constitué, est établie sur base des plans dont question cidessus, comme suit :

- Pour l'entité privée conservée par (...), dénommée « privé », délimitée sous hachuré jaune : 492 millièmes (492/1.000èmes)

- Pour l'entité commerciale vendue à (...), délimitée sous hachuré bleu : 508 millièmes (508/1.000èmes)

Régime de la copropriété.

Les parties reconnaissent avoir été éclairées par les notaires soussignés, préalablement à la passation du présent acte, sur la teneur des articles 577-2 à 577-14 du Code civil relatifs à la copropriété.

Elles déclarent que l'immeuble ci-dessus décrit ne comporte actuellement et est destiné à ne comporter que deux lots privatifs, de telle sorte que vu le petit nombre des copropriétaires de cet immeuble, les décisions relatives au fonctionnement de la copropriété pourront être prises commodément sans devoir respecter des modes d'organisation lourds et complexes. Dès lors, étant donné la configuration de l'immeuble et de sa copropriété, elles estiment que les dispositions des articles 577-3 à 577-14 du Code civil y sont manifestement inadaptées.

En conséquence, et par application de l'article 577-3, alinéa 1er, précité, elles déclarent que la nature de l'immeuble ci-dessus décrit ne justifie pas l'application à celui-ci des règles de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, et qu'en leur qualité de copropriétaires et seuls copropriétaires actuels de cet immeuble, elles consentent à cette dérogation.

Elles déclarent cependant vouloir placer cet immeuble sous le régime de la copropriété forcée en général, tel que ce régime est établi par l'article 577-2, §§ 9 et 10, du Code civil. Dès lors, elle acceptent, confirment et maintiennent la division juridique de la propriété de l'immeuble qui en a été opérée par la vente de biens divis et de droits indivis ci-avant consentie. Cet immeuble comprend, en conséquence, des parties privatives constituant des lots privatifs, qui sont la propriété exclusive de leurs propriétaires respectifs, et des parties communes qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble, qui sont divisées en fractions indivises déterminées et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives dans une proportion fixe ; la description de ces parties privatives et communes ainsi que la répartition de celles-ci entre celles-là figure dans l'exposé qui précède ; cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans l'article 577-2, § 9, précité.

Dès lors, les parties déclarent confirmer la division de l'immeuble ci-dessus décrit en deux entités, chacune constituant une propriété privative distincte, avec comme accessoires, une fraction idéale des parties communes qui sont d'un usage commun à ces diverses propriétés.

En leur qualité de copropriétaires et seuls copropriétaires actuels de cet immeuble, les parties déclarent qu'étant donné les relations de bonne entente qui existent entre elles, il ne leur paraît pas nécessaire qu'un acte de base et un règlement de copropriété s'appliquent à l'immeuble. En conséquence elles se dispensent mutuellement de faire établir présentement ces actes et règlement. Elles conviennent cependant que tous les copropriétaires de l'immeuble auront l'obligation de les faire établir conformément aux règles de l'article 577-4, § 1er, du Code civil, et aux frais communs de ces copropriétaires, dès qu'un seul de ceux-ci en fera la demande ou que le juge compétent l'aura décidé.

Les parties, agissant ès-qualités dites, déclarent et conviennent encore, savoir :

a - que la division de l'immeuble, telle que ci-avant opérée et confirmée, provoque l'établissement entre les divers lots privatifs, d'un état de fait constitutif de servitudes ; que les servitudes ainsi constituées prennent effectivement naissance dès le jour du présent acte ; qu'elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou dans la destination du père de

famille telle qu'établie par les articles 692 et suivants du Code civil ; qu'il en est notamment ainsi :

+ des vues et jours d'un lot sur l'autre

+ du surplomb d'un lot sur l'autre ;

+ du passage, d'un lot sur l'autre, des conduits et canalisations de toute nature, tels que de ventilation, de fumées, d'eaux propres, pluviales ou résiduaires, de gaz, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, servant à l'un ou l'autre lot, 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 au profit d'un autre que révéleront la composition des bâtiments ou encore l'usage des lieux ;

b - que toutes les dépendances privatives d'un appartement, telles que caves, débarras, garage ou emplacement de parking, font partie indissociablement de la propriété de cet appartement, de sorte qu'il est interdit de les aliéner séparément de celui-ci, et que de même il est interdit de donner en location ces dépendances ou d'en tolérer l'occupation par d'autres que les occupants d'un appartement dans le même immeuble. »

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 de l'ancien Code civil.

Copropriété

Aux termes de l'acte reçu par Maître François Culot, alors notaire à Viton en date du 10 juillet 2008, transcrit à Arlon le 16 juillet suivant sous la référence 04277, les biens ici vendus ont été divisés en deux lots (les parties commerciale et privée dont question ci-dessus), et un lot vendu. Ensuite, les deux lots ont été réunis dans les mains d'un seul propriétaire. Conformément à l'article 3.98, paragraphe 1^{er} du code civil, « *l'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit* », il n'y a donc plus aucune association de copropriétaires, ni copropriété.

Dispositions administratives

1. Dossier d'intervention ultérieure – Garantie décennale.

Aucun dossier n'a été remis au notaire soussigné.

La partie adjudicataire est informée de son obligation de constituer et compléter ce dossier, lequel doit contenir notamment tous les éléments d'information en matière de sécurité et de santé relatifs à un chantier qu'il est utile de prendre en considération lors d'éventuels travaux qui seraient réalisés ultérieurement aux biens qui ont fait l'objet de ce chantier.

Les parties sont informées de ce que le notaire soussigné ne peut savoir si une garantie décennale est encore en cours du fait que le registre *ad hoc* n'est pas encore consultable. La partie adjudicataire est subrogée – ce qu'elle accepte – dans les droits et obligations de la partie venderesse envers les architectes et entrepreneurs en vertu des articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil sur la garantie décennale.

2. Détection d'incendie et cuves à mazout.

Le notaire soussigné précise à l'adjudicataire que les biens vendus contiennent une cuve à mazout d'une contenance qui ne lui est pas connue.

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus (Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 modifié par l'Arrêté du même Gouvernement du 24 juillet 2008 et décret wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement).

Plus particulièrement, l'adjudicataire est informé qu'en cas de présence d'une citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus, il a l'obligation de faire établir un contrôle d'étanchéité de la citerne par un organisme agréé et de remédier, si nécessaire, aux manquements de la citerne, pour la mettre en conformité et obtenir une pastille verte.

L'adjudicataire est également informé qu'en cas de présence d'un établissement de classe « 3 » au sens du décret wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, comme par exemple, une citerne à mazout de plus de 3000 litres, il devra déposer une déclaration de « classe 3 » à la commune dans un délai de 8 jours à compter de l'adjudication.

Concernant les détecteurs d'incendie, la partie venderesse est dispensée de toutes informations. Il est rappelé à l'adjudicataire l'obligation d'équiper le bien de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

Enfin, en application du principe rappelé plus haut qui veut que les biens soient vendus dans l'état où ils se trouvent, la partie adjudicataire fera son affaire personnelle de ces questions et, le cas échéant, assurera à ses frais, risques et périls, la mise en conformité des biens vendus.

3. Installations électriques.

La partie adjudicataire est informée que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Vu l'impossibilité de contrôler l'installation dans le sens de l'article 276bis dudit

règlement, la partie adjudicataire est priée de faire exécuter ce contrôle. Elle est également informée des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'elle a désigné seront à sa charge.

4. Attribution d'une aide régionale.

Le notaire soussigné n'a pas reçu d'information à ce sujet.

5. Certificat de performance énergétique.

Les biens vendus ont fait l'objet d'un certificat PEB numéro 20181107002437, délivré par Certinergie, en date du 7 novembre 2018. Une copie de ce document sera remis à la partie adjudicataire à la signature du procès-verbal d'adjudication.

6. Panneaux photovoltaïques :

Les biens vendus ne sont pas équipés d'une installation de panneaux photovoltaïques.

7. Urbanisme

A la connaissance du Notaire instrumentant, il est déclaré, mais sans garantie, au sujet des biens objets des présentes :

1. Un courrier émanant de la Commune de Virton et daté du 5 juin 2024 stipule textuellement ce qui suit :

« **Concerne :** **Commune de Virton**
 Division 6, section B n°669D – 669 E
 Bien sis Rue d'Harnoncourt, 51+ à 6762 Saint-Mard
 Nature : Bâtiment rural – Pâturage

Il semble que les biens en cause répondent aux critères repris ci-après :

URBANISME :

- *La parcelle cadastrée Division 6, section B n° 669D bien se situe en zone d'habitat et la parcelle cadastrée Division 6, section B n° 669E se situe en zone d'habitat et pour partie en zone de parc au Plan de Secteur Sud Luxembourg approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 27/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets;*
- *La parcelle cadastrée Division 6, section B n° 669D bien se situe en zone d'habitat à densité moyenne (10-20 log/ha) et la parcelle cadastrée Division 6, section B n° 669E se situe en zone d'habitat à densité moyenne (10-20 log/ha) et pour partie en zone de parc au Schéma de Développement Communal (S.D.C.) adopté par le Conseil communal en date du 28 Juin 2013 et applicable en date du 30 novembre 2013;*
- *Les biens sont repris dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme (R.G.B.S.R.) AM 15/02/2007;*
- *Les biens ne sont pas situés dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local (S.O.L.);*
- *Dans les limites de notre connaissance du terrain et a front de rue, aucune situation infractionnelle n'a été constatée sur ce bien et celui-ci n'a fait l'objet d'aucun procès-verbal d'infraction urbanistique;*
- *Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977;*
- *Les biens en cause ont fait l'objet d'un permis de lotir délivré le 13/04/1974;*

- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;
- Les biens en cause ne sont pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent;

EQUIPEMENT - VOIRIE — EGOUTTAGE :

- Les biens ne bénéficient pas d'un accès à une voirie ;
- **Les biens sont repris au Plan Communal d'Egouttage PASH (Semois-Chiers) en zone d'assainissement collectif ;**
- Les biens ne sont pas grevés d'une emprise souterraine de canalisation de produit gazeux ou autre;
- Les biens ne sont pas situés à une distance inférieure à 250m d'une conduite« Fluxys»;
- Les biens ne sont pas grevés d'une servitude;

REMARQUE GENERALE

D'autres charges d'équipement peuvent être imposées en cas de permis d'urbanisation.

AMÉNAGEMENT OPÉRATIONNEL :

- Les biens ne sont pas repris dans un périmètre de revitalisation urbaine;
- Les biens ne sont pas repris dans le périmètre de rénovation urbaine de la ville de Virton;
- Les biens ne sont pas situés en S.A.R. (site à réhabiliter);

ENVIRONNEMENT :

- Aucun permis d'exploiter, d'environnement, déclaration de classe 3 ou autre n'a été délivré;
- **Aléa d'inondation : La parcelle cadastrée Division 6, section B n° 669D se situe en aléa moyen et la parcelle n°669E se situe pour partie en aléa moyen, élevé et très faible;**
- Les biens ne sont pas traversés par un ou plusieurs axes de ruissellement;
- Les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'une zone Natura 2000;
- Les biens ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée;
- Les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'une zone de prévention de captage ;
- Les biens ne sont pas situés en zone Seveso;
- Les biens en cause ne figurent pas à la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES);
- Les biens en cause ne sont pas exposés à des Phénomènes karstiques (risques d'accidents majeurs, naturels ou à une contrainte géotechnique);
- Les biens en cause ne sont pas exposés à des Phénomènes miniers (DRIGM);
- Les biens ne sont pas situés dans une zone de conservation de la nature (cavités souterraines, zones humides, réserves...);

PATRIMOINE :

- Les biens ne sont pas situés en zone d'arbres ou haies remarquables;
- **Les biens sont repris dans un périmètre moins propice à l'urbanisation du fait d'un risque moyen d'inondation;**

- Les biens ne sont pas inscrits sur une liste de sauvegarde, ni classé comme site ou comme monument;
- Les biens ne sont pas repris au Patrimoine Monumental;
- Les biens ne sont pas repris dans un périmètre de protection;
- Les biens cadastrés Division 6, section B n° 669D - 669E partie sont localisés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique;

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

- Les biens en cause n'ont pas fait l'objet d'un rapport incendie.
 - Les renseignements relatifs aux équipements de voirie (demande concernant les impétrants) peuvent être demandés via le site internet <https://klim-cicc.be/information> ou auprès des gestionnaires de réseau respectifs.
 - Concernant davantage d'informations sur les installations souterraines en voirie (distribution d'eau et égouttage) et ce par rapport à un projet précis: mathieu.escarmelle@virton.be ou sarah.germain@virton.be.
 - 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.
- Le fonctionnaire délégué porte une attention au respect des densités fixées au SDC, qu'il s'agisse des densités maximum ou des densités minimum (ce qui était rarement le cas auparavant).
- Nous invitons les propriétaires et futurs acquéreurs à en tenir compte dans l'élaboration et la réflexion de leur(s) projet(s).
- « Le Ministre de l'Aménagement du territoire, Willy Borsus, a adopté une circulaire en date du 23/12/2021, d'application dès à présent, visant à fournir aux acteurs de la construction et de l'aménagement du territoire des balises d'aide à la conception et des critères d'aide à l'évaluation des projets de planification, d'aménagement et de construction dans les territoires soumis aux risques d'aléas d'inondation et/ou situés dans un axe de ruissellement concentré. »
- Nous invitons dès lors tous les propriétaires et futurs acquéreurs à la consulter préalablement lors de l'élaboration et de la réflexion de tout projet situé en aléa d'inondation et/ou situé dans un axe de ruissellement concentré.

« Concerne : **Commune de Virton**
 Division 6, section B n°669C
 Bien sis Rue d'Harnoncourt, 51 à 6762 Saint-Mard

Il semble que les biens en cause répondent aux critères repris ci-après :

URBANISME :

- Le bien se situe en zone d'habitat au Plan de Secteur Sud Luxembourg approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 27/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;
- Le bien se situe en zone d'habitat à densité moyenne (10-20 log/ha) au Schéma de Développement Communal (S.D.C.) adopté par le

Conseil communal en date du 28 juin 2013 et applicable en date du 30 novembre 2013.

- **Le bien est repris dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme (R.G.B.S.R.) AM 15/02/2207 ;**
- *Le bien n'est pas situé dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local (S.O.L.);*
- *Dans les limites de notre connaissance du terrain et a front de rue, aucune situation infractionnelle n'a été constatée sur ce bien et celui-ci n'a fait l'objet d'aucun procès-verbal d'infraction urbanistique;*
- **Les parcelles cadastrées Division 6, section B n° 669o et 676 pie ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 01-05-1980 pour une maison + magasin ;**
- **Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de lotir délivré le 13/04/1974 ;**
- *Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;*
- *Le bien en cause n'est pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent;*

EQUIPEMENT - VOIRIE — EGOUTTAGE :

- **La parcelle bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en égout raccordé à la station d'épuration, eau, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante;**
- **Le bien est repris au Plan Communal d'Egouttage PASH (Semois-Chiers) en zone d'assainissement collectif;**
- *Le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produit gazeux ou autre;*
- *Le bien n'est pas situé à une distance inférieure à 250m d'une conduite« Fluxys»;*
- *Le bien n'est pas grevé d'une servitude;*

REMARQUE GENERALE

D'autres charges d'équipement peuvent être imposées en cas de permis d'urbanisation.

AMÉNAGEMENT OPÉRATIONNEL :

- *Le bien n'est pas repris dans un périmètre de revitalisation urbaine;*
- *Le bien n'est pas repris dans le périmètre de rénovation urbaine de la ville de Virton;*
- *Le bien n'est pas situé en S.A.R. (site à réhabiliter);*

ENVIRONNEMENT :

- *Aucun permis d'exploiter, d'environnement, déclaration de classe 3 ou autre n'a été délivré;*
- **Aléa d'inondation:** *La parcelle se situe en aléa très faible et moyen;*
- *Le bien n'est pas traversé par un ou plusieurs axes de ruissellement;*
- *Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone Natura 2000;*
- *Le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée;*
- *Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone de prévention de captage ;*
- *Le bien n'est pas situé en zone Seveso;*

- *Le bien en cause ne figure pas à la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES);*
- *Le bien en cause n'est pas exposé à des Phénomènes karstiques (risques d'accidents majeurs, naturels ou à une contrainte géotechnique);*
- *Le bien en cause n'est pas exposé à des Phénomènes miniers (DRIGM);*
- *Le bien n'est pas situé dans une zone de conservation de la nature (cavités souterraines, zones humides, réserves...);*

PATRIMOINE :

- *Le bien n'est pas situé en zone d'arbres ou haies remarquables;*
- ***Les biens sont repris dans un périmètre moins propice à l'urbanisation du fait d'un risque faible à moyen d'inondation ;***
- *Le bien n'est pas inscrit sur une liste de sauvegarde, ni classé comme site ou comme monument;*
- *Le bien n'est pas repris au Patrimoine Monumental;*
- *Le bien n'est pas repris dans un périmètre de protection;*
- ***Le bien est localisé pour partie dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique;***

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

- *Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un rapport incendie.*
- *Les renseignements relatifs aux équipements de voirie (demande concernant les impétrants) peuvent être demandés via le site internet <https://klim-cicc.be/information> ou auprès des gestionnaires de réseau respectifs.*
- *Concernant davantage d'informations sur les installations souterraines en voirie (distribution d'eau et égouttage) et ce par rapport à un projet précis: mathieu.escarmelle@virton.be ou sarah.germain@virton.be.*
- *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.*
- *Le fonctionnaire délégué porte une attention au respect des densités fixées au SDC, qu'il s'agisse des densités maximum ou des densités minimum (ce qui était rarement le cas auparavant).*
 - *Nous invitons les propriétaires et futurs acquéreurs à en tenir compte dans l'élaboration et la réflexion de leur(s) projet(s).*
- *« Le Ministre de l'Aménagement du territoire, Willy Borsus, a adopté une circulaire en date du 23/12/2021, d'application dès à présent, visant à fournir aux acteurs de la construction et de l'aménagement du territoire des balises d'aide à la conception et des critères d'aide à l'évaluation des projets de planification, d'aménagement et de construction dans les territoires soumis aux risques d'aléas d'inondation et/ou situés dans un axe de ruissellement concentré. »*
- *Nous invitons dès lors tous les propriétaires et futurs acquéreurs à la consulter préalablement lors de l'élaboration et de la réflexion de tout projet situé en aléa d'inondation et/ou situé dans un axe de ruissellement concentré.*

REMARQUES :

Ces informations ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

La détermination du caractère constructible d'une parcelle n'est pas du ressort de ces renseignements urbanistiques mais bien d'un certificat d'urbanisme n° 2, à introduire via l'administration communale, seul susceptible de constituer un dossier suffisamment complet pour être soumis notamment aux avis et mesures de publicité pour statuer en connaissance de causes.

Ce document n'a d'autre vocation que préciser la situation juridique du bien et son niveau d'équipement. »

Nous invitons dès lors tous les propriétaires et futurs acquéreurs à la consulter préalablement lors de l'élaboration et de la réflexion de tout projet situé en aléa d'inondation et/ou situé dans un axe de ruissellement concentré.

2. Les biens vendus n'ont fait l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation, d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, et d'aucun certificat de patrimoine valable, à l'exception de ce qui est indiqué ci-avant.

3. Les biens vendus n'ont pas fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites ou d'autres législations similaires.

4. Enfin, conformément au CoDTbis, il est précisé qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 dudit code, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme, qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

8. Etat du sol

Par la présente clause, le vendeur est désigné par le terme 'cédant' et la partie adjudicataire par le terme 'cessionnaire'.

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 28 août 2024, énoncent ce qui suit : « *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 à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3) : Néant.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) : Néant.

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4) : Néant. »

L'extrait sera disponible sur le site www.biddit.be et un exemplaire sera remis à la partie adjudicataire à la signature du procès-verbal d'adjudication.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

- Le cédant 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 dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, le cessionnaire sera amené à déclarer la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s).

2) Portée

Le cédant prendra acte de cette déclaration.

D. Information circonstanciée

Le cédant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

CertIBEau :

A la connaissance du Notaire soussigné,

- le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

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.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur **n'assume aucune obligation d'assurance du bien.**

Abonnements eau et électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, 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

bâties, 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.

Conditions suspensives

Il ne sera pas permis à l'adjudicataire de soumettre l'adjudication à condition suspensive de l'obtention d'un financement.

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.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. **Durant cette**

prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Systeme 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 »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le notaire.

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13.

Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite aux vendeurs / requérants le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si les vendeurs / requérants et le cas échéant, le Juge de Paix, acceptent ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si un ou les vendeurs / requérants et le cas échéant, le Juge de Paix, ne peu(ven)t pas marquer son (leur) 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 notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

Aucune réduction de la mise à prix ne pourra intervenir sans l'accord préalable du requérant. Une réduction de la mise à prix ne pourra intervenir de manière périodique et automatique mais devra, à chaque fois, être soumise à l'accord préalable du requérant. Il est rappelé que dans l'hypothèse d'une telle réduction, aucune prime ne sera due.

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

Article 16.

Non applicable

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais

et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. À défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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.

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **endéans les deux mois 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 ou il s'est acquitté 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 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 pourcent (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 (€ 30.000,00) 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-vingt 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 cents 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).

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

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions
– à charge du vendeur

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. À 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 /créancier requérant a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par

laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignait 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 habilitée 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, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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 DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

DONT ACTE

Droit de cinquante euros (50 EUR) payé sur déclaration par le notaire tenant minute.

Les parties reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand il existe des intérêts contradictoires ou des engagements disproportionnés.

Fait et passé à Virton, en l'étude du notaire tenant minute.

Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte depuis plus de 5 jours, et plus exactement le 23 novembre 2023, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement de telle sorte qu'elles n'ont pas exigé une lecture intégrale de l'acte, ce jour.

Ainsi, donc, après lecture commentée de l'acte, après lecture intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, les parties ont signé, avec Nous, Notaire.