

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

L'an deux mille vingt-quatre, le dix avril
Par devant Maître **Quentin BOINET**, notaire à 6600 Bastogne, rue Pierre Thomas
60.

Il va être procédé par Nous, notaire, à l'établissement des conditions de la vente
online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la requête et en présence 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 sens desquelles sont spécifiés les termes utilisés.
- D. Le(s) procuration(s).

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Etude de Maîtres Daniel PIRLET & Quentin BOINET, notaires associés à 6600
Bastogne, rue Pierre Thomas 60 (téléphone : 0032(0)61.21.11.22)
daniel.pirlet@belnot.be - quentin.boinet@belnot.be.

Descriptions des biens

A. VILLE DE BASTOGNE – deuxième division BASTOGNE

Dans un bâtiment sis « RUE DE LA PORTE HAUTE 37 », paraissant cadastré ou
l'ayant été d'après titre et extrait cadastral récent section B, numéro 1056 H 5 P0000,
d'une contenance d'un are septante-trois centiares (01a 73ca) :

Un appartement sis « RUE DE LA PORTE HAUTE 37 » (A2/C/C3), paraissant
cadastré ou l'ayant été d'après titre et extrait cadastral récent section B, numéro 1056 H
5 P0005, lot C, étant l'appartement sis **au deuxième étage** de l'immeuble, comprenant :

En propriété privative et exclusive : hall, cuisine, living-salle à manger, salle de
bains, water-closet, deux chambres et une terrasse ; dans la cage d'escalier : l'escalier du
deuxième, ainsi que les couloirs du deuxième étage.

Au sous-sol, la cave numéro 3, située à gauche en bas de l'escalier.

En copropriété et indivision forcée : vingt-six pour cent (26 %) des parties
communes, dont le terrain, cadastrées ensemble numéro parcellaire 1056 H 5 P0000.

La jouissance privative et exclusive du lot D, étant une surface à aménager au
troisième étage ; dans la cage d'escalier : l'escalier du deuxième et du troisième étages,
ainsi que le hall du troisième étage.

Revenu cadastral : 559€

Tel que ce bien se trouve plus amplement décrit à l'acte de base avec règlement
de copropriété dressé par Maître Joël TONDEUR, notaire à Bastogne, le 13 juin 2000,
transcrit à Neufchâteau le 10 juillet suivant, volume 6753, numéro 6, suivi d'un acte de
base modificatif dressé par le même notaire TONDEUR le 16 avril 2008, transcrit à
Neufchâteau le 21 avril suivant, sous dépôt numéro 33-T-21/04/2004-02021, modifié
par acte du notaire Pirlet du 29 septembre 2021.

B. VILLE DE BASTOGNE – deuxième division BASTOGNE

Dans un bâtiment sis « RUE DE LA PORTE HAUTE 37 », cadastré section B numéro 1056H5P0000, d'une contenance de un are septante-trois centiares (01a 73ca), selon extrait cadastral:

Un appartement sis « RUE DE LA PORTE HAUTE 37 » (A1/B/C2), cadastré section B numéro 1056H5P0004, selon extrait cadastral, lot B, étant l'appartement sis au premier étage de l'immeuble, comprenant :

En propriété privative et exclusive : hall, cuisine, living-salle à manger, salle de bains, water-closet, deux chambres et une terrasse ; dans la cage d'escalier : l'escalier du rez-de-chaussée au premier étage, ainsi que les couloirs du premier étage.

Au sous-sol, la cave numéro 2, située à droite en bas de l'escalier.

En copropriété et indivision forcée : vingt-sept pour cent (27 %) des parties communes, dont le terrain, cadastrées ensemble sous le numéro parcellaire 1056 H 5 P0000.

Revenu cadastral non indexé : 704,00 €.

Tel que ce bien se trouve décrit aux actes de base précités.

C. VILLE DE BASTOGNE – deuxième division BASTOGNE

Un terrain à bâtir sis rue du Bois d'Hazy, le lot numéro DEUX (2) cadastré section C numéro 1189LP0000 pour une contenance de dix ares dix-neuf centiares (10a19ca);

Tel que le susdit lot figure sous LOT DEUX 10a21ca au plan de lotissement, dressé par Monsieur Alain DELVIGNE géomètre-expert, lequel plan est demeuré annexé au dossier de permis de lotir, et annexé à l'acte de division reçu en date du 28 septembre 2015, transcrit au Bureau des hypothèques de Neufchâteau sous la référence 33-T-05/10/2015-04712, par le Notaire Joël TONDEUR, à Bastogne ; et tel que repris sous LOT DEUX et teinte bleue « 10a19ca » au plan de mesurage dressé par ledit Monsieur DELVIGNE Alain, géomètre-expert, en date du 15 septembre 2015 lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 82302-10250.

Origine de propriété

Bien sub A

Handwritten marks in blue ink, including a scribble, a horizontal line, and a vertical line.

Bien sub B

Bien sub C

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger de la partie venderesse d'autre titre qu'une expédition des présentes.

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, seul est vendu le bien immeuble, de même que ce que la loi répute immeuble 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.

Mise à prix

Bien sub A : La mise à prix s'élève à **quatre-vingt-cinq mille euros (85.000 €)**.

Bien sub B : La mise à prix s'élève à **cent cinquante mille euros (150.000 €)**.

Bien sub C : La mise à prix s'élève à **cent mille euros (100.000 €)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille** euros. Cela signifie qu'une enchère de minimum cinq cents 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 **lundi 17 juin 2024**, à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 25 juin 2024**, à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de

Cinq cents
9

la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du procès-verbal 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 instrumentant le lundi 1^{er} juillet 2024, à 14 heures.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous préalablement pris avec l'étude des notaires PIRLET-BOINET, à Bastogne.

Publicité

Mode de publicité pour annoncer la vente :

- par le site www.biddit.be (vente publique volontaire) ;
- par l'inscription de ce bien dans le réseau informatique de la Compagnie des Notaires de la province du Luxembourg et le réseau informatique de la Fédération Royale du Notariat belge ;
- par des affiches de vente de gré à gré apposées sur le bien ;
- par une photo et un descriptif apposés sur un panneau à l'intérieur de l'étude desdits notaires ;
- par voie d'insertions dans les journaux ci-après si la publicité par internet se révèle être insuffisante :

- * L'Avenir du Luxembourg ;
- * Proximag région de Bastogne.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Les biens sub B et C sont libres d'occupation.

Le bien sub A est loué via bail écrit pour lequel renon de 6 mois a été donné par courrier recommandé .

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 de la partie venderesse dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente, sans préjudice aux 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 prévoit et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvera 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 du bien 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 la venderesse, 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 il pourrait être grevé ou avantagé.

La venderesse est tenue 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 sera sans recours à raison des autres servitudes, qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

A cet égard, la partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et n'avoir aucune connaissance d'aucune servitude apparente et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles qui seraient reprises :

- Pour le bien sub C : à l'acte de division du lotissement reçu par le Notaire Joël TONDEUR, à Bastogne, du 28 septembre 2015, transcrit au Bureau des hypothèques de Neufchâteau sous la référence 33-T-05/10/2015-04712,

- Pour les biens sub A et B : à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par Maître Joël TONDEUR, notaire à Bastogne, le 13 juin 2000, transcrit à Neufchâteau le 10 juillet suivant, volume 6753, numéro 6, suivi d'un acte de base modificatif dressé par le même notaire TONDEUR le 16 avril 2008, transcrit à Neufchâteau le 21 avril suivant, sous dépôt numéro 33-T-21/04/2004-02021, modifié par acte du notaire Pirlet du 29 septembre 2021, transcrit.

L'acte du 29 septembre 2021 mentionne notamment :

« A cet égard, les cédants déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur le bien cédé et qu'à leur connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles :

- *reprises à l'acte de base de la copropriété et à l'acte de base modificatif dont question ci-avant ou qui pourraient en résulter et dont les cessionnaires déclarent avoir parfaite connaissance ;*

- *reprises dans leur titre de propriété (étant, par ailleurs, également le titre de propriété des cessionnaires), soit l'acte prévanté reçu par le notaire soussigné et Maître Joël TONDEUR, notaire précité, le trois octobre deux mille dix-neuf, contenant les servitudes ou conditions spéciales relatives au bien ci-après littéralement reprises :*

« Dans le titre de propriété prévanté, étant un acte reçu par le notaire TONDEUR soussigné le 16 avril 2008, transcrit au bureau des hypothèques de Neufchâteau le 21 avril suivant, sous la référence 33-T-21/04/2008-02021, littéralement reproduites ci-après : « les comparants déclarent et conviennent encore, savoir :

a) *que la division de l'immeuble, telle qu'opérée et confirmée, provoque l'établissement entre les deux 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 bon 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 et du passage d'un lot sur l'autre, des conduits et canalisations de toute nature, tels que ventilation, de fumées, d'eaux propres pluviales ou résiduelles, 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 révélera la composition des bâtiments ou encore l'usage des lieux ;

- b) qu'à titre de servitude perpétuelle établie au profit et à la charge de chaque lot privatif dont se compose l'immeuble, toutes éventuelles dépendances privatives (cave-grenier-jardin ou autres...) sont parties indissociables de chaque propriété privative, de sorte qu'il est interdit de les aliéner séparément de celles-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'une entité privative dans le même immeuble ».

1) Servitude par destination du père de famille

Le bien présentement vendu constituant une partie d'un ensemble plus grand, il est possible que la division opérée par la présente convention donne naissance à un état de fait entre les fonds qui le composent constitutif de servitudes.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des fenêtres, jours et vues.
- des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire.
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts,...
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne,...), ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci.

Ces situations seront maintenues à titre de servitudes par destination du père de famille, sauf conventions contraires expresses et écrites entre les parties concernées.

Les soussignés s'obligent et obligent leurs héritiers et ayants-droit à tous titres, solidairement et indivisiblement, au respect de la présente convention.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de la présente clause et qu'ils s'engagent à la respecter en tous points.

- 2) Pour autant que de besoin, figure dans un acte reçu par le notaire Pierre-Yves ERNEUX, à Namur, le 27 juin 2018, transcrit au Bureau Sécurité Juridique à Neufchâteau le 03 juillet 2018, sous la référence 33-T-03/07/2018-02660, la clause littéralement reproduite ci-après :

« L'attention des acquéreurs est également attirée sur le fait que, d'une manière générale, les canalisations et écoulements, même non apparents, qui existent actuellement au service ou à charge d'un des fonds devront subsister. Toute canalisation qui serait à usage commun sera entretenue à frais communs. L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existante entre les biens cadastrés 1056H5 et 1056G devra subsister ».

Les cessionnaires seront purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations résultant de ces servitudes. Les cédants déclinent toute responsabilité quant aux autres servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. »

(...)

« III. Que sont considérées comme parties communes les pièces suivantes, reprises sous lot D à l'acte de base modificatif préventé reçu par le notaire TONDEUR le 16 avril 2008, étant : une surface à aménager au troisième étage ; dans la cage d'escalier: l'escalier du deuxième et du troisième étages, ainsi que le hall du troisième étage.

CECI EXPOSÉ compte tenu de ce que :

1. il n'existe pas de syndic pour l'immeuble à appartements dont fait partie le

bien. Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code Civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

En outre, il est indiqué qu'à défaut de syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale afin de nommer un syndic.

2. le notaire instrumentant rappelle les dispositions applicables à la copropriété forcée, à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis et au droit des appartements telles que reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code Civil ;

3. l'ensemble des propriétaires des lots privatifs a été informé antérieurement aux présentes de ce que toute modification dans la composition des lots privatifs ou des parties communes est susceptible de modifier la répartition des quotes-parts dans les parties en copropriété et indivision forcée, laquelle répartition des quotes-parts de chacun des copropriétaires doit être établie conformément aux critères déterminés par la loi.

LES COMPARANTS NOUS ONT REQUIS D'ACTER CE QUI SUIT

ACTE DE BASE MODIFICATIF

Les comparants conviennent à l'unanimité de concéder la jouissance privative et exclusive du lot D, tel que décrit à l'acte de base modificatif préventé reçu par le notaire TONDEUR le 16 avril 2008, étant : une surface à aménager au troisième étage ; dans la cage d'escalier : l'escalier du deuxième et du troisième étages, ainsi que le hall du troisième étage, au profit du lot C.

Suite à la décision qui précède, les comparants Nous ont ensuite requis d'acter qu'à propos de l'acte de base modificatif préventé reçu par le notaire TONDEUR le 16 avril 2008, il y a lieu d'y apporter les modifications suivantes, en insérant ce qui suit :

« JOUISSANCE EXCLUSIVE (SIMPLE/PARTAGÉE)

1. Définition

Une jouissance exclusive est une servitude en faveur d'un ou plusieurs lots privatifs (ci-après dénommé : **fonds dominant**) sur une partie des parties communes (ci-après dénommée : **fonds servant**).

Elle permet au(x) propriétaire(s) ou occupant(s) du (des) fonds dominant(s) d'utiliser le fonds servant à l'exclusion de tous les autres propriétaires et ayant(s) droit.

La jouissance exclusive est un droit réel de servitude qui ne s'éteindra que lorsque (i) le fonds dominant cessera d'exister ou (ii) conformément aux dispositions spécifiques dans les statuts.

Une jouissance exclusive simple est une jouissance exclusive attribuée à un seul lot privatif.

Une jouissance exclusive partagée est une jouissance exclusive dont bénéficient plusieurs lots privatifs.

2. Dispositions générales propres à toutes les jouissances exclusives

Les dispositions générales reprises ci-dessous s'appliquent à toutes les jouissances exclusives reprises dans les statuts, ainsi qu'à toutes les jouissances exclusives futures.

2.1. Attribution - Modification - suppression

2.1.1. Tant l'attribution et la modification que la suppression d'un droit de jouissance exclusive (simple et/ou partagée) devra être décidée par l'assemblée générale moyennant :

1° la majorité et le quorum prévus par le Code Civil et

2° l'accord du ou des propriétaire(s) et/ou ayant(s) droit du ou des fonds dominant(s).

L'assemblée générale pourra décider des conditions et des modalités applicables à la jouissance exclusive nouvellement attribuée sur des parties communes.

Les statuts devront être adaptés en conséquence par acte de base modificatif.

2.1.2. Lorsque le fonds dominant subit une modification, les règles suivantes seront d'application :

i° dans l'hypothèse d'une extension du fonds dominant, soit par l'absorption de parties privatives d'un ou plusieurs lots ou de parties communes, soit par l'ajout de nouvelles constructions, la jouissance exclusive forme un accessoire de l'ensemble du fonds dominant. Dès lors, le bénéfice de la jouissance exclusive s'étendra aux nouvelles parties privatives du fonds dominant ;

ii° dans l'hypothèse d'une diminution du fonds dominant, soit qu'une partie du fonds dominant a été rattachée à un lot privatif autre que le(s) lot(s) privatif(s) formant le fonds dominant, soit qu'une partie du fonds dominant est devenue une partie commune, le bénéfice de la jouissance exclusive s'éteindra en ce qui concerne les anciennes parties du fonds dominant, mais restera pleinement en vigueur pour le solde du fonds dominant ou

iii° dans l'hypothèse d'une division du fonds dominant (même après un agrandissement conformément au point i° ci-dessus) pour former des lots privatifs distincts, en principe, le bénéfice de la jouissance exclusive s'étend pleinement à tous les lots privatifs résultant de la division, les quotes-parts dans la jouissance exclusive (partagée) étant divisées selon la règle de trois en fonction des quotes-parts dans les parties communes des lots privatifs résultant de la division. Le propriétaire et/ou les ayant(s) droit du fonds dominant d'origine auront, toutefois, la faculté de renoncer unilatéralement à cette jouissance exclusive pour certains lots privatifs résultant de la division. Dans ce cas, le bénéfice de la jouissance exclusive restera pleinement en vigueur pour les autres lots privatifs résultant de la division, les quotes-parts dans la jouissance exclusive (partagée) étant divisées selon la règle de trois en fonction des quotités dans les parties communes générales de ces lots privatifs concernés.

2.2. Utilisation – Destination

L'attribution d'une jouissance exclusive sur une partie commune ne modifie aucunement la destination de cette partie commune, sauf dérogation prévue aux statuts ou dans les notules d'une décision de l'assemblée générale. Seule l'utilisation est limitée en faveur du propriétaire ou de l'ayant-droit du fonds dominant.

Le propriétaire ou l'ayant-droit du fonds dominant devra utiliser le fonds servant en tant que bon père de famille et conformément à sa destination. Le propriétaire ou l'ayant-droit du fonds dominant ne pourra modifier de manière unilatérale cette destination que si les statuts le prévoient ou si l'assemblée générale lui a accordé, au préalable, cette faculté.

L'intérêt de la copropriété prime sur l'intérêt particulier du fonds dominant. Ainsi, le propriétaire et/ou l'ayant-droit du fonds dominant devra donner accès au fonds servant à toutes les personnes désignées par l'assemblée générale (ou, le cas échéant, par le fonds dominant), à chaque fois que l'intérêt de la copropriété le nécessite, y compris, sans que cela soit énuméré de manière limitative :

i) pour l'inspection de l'état du fonds servant et des équipements communs situés sur le fonds servant;

(ii) pour le contrôle de l'utilisation de la jouissance exclusive en tant que bon père de famille ou

(iii) pour effectuer des travaux autorisés par l'assemblée générale ou découlant des pouvoirs du syndic au fonds servant et aux équipements communs situés sur le fonds servant. Le cas échéant, des matériaux et équipements pourront temporairement être stockés sur le fond servant en vue de réaliser les travaux.

Le propriétaire et/ou l'ayant-droit du fonds dominant a l'obligation de donner accès au fonds servant (le cas échéant, par le fonds dominant) au syndic ou à son préposé à première demande du syndic, pour autant que ce dernier présente des motifs raisonnables, étant entendu que les raisons énumérées aux points (i) à (iii) de la présente clause sont considérées comme raisonnables. Une telle demande n'est, toutefois, pas nécessaire pour les fonds servants qui, par nature, sont utilisés (par exemple, dans le cas d'un passage) par le syndic et ses préposés.

2.3. L'entretien, la réparation, la rénovation ou la modification du fonds servant

2.3.1. Le propriétaire et/ou l'occupant du fonds dominant aura la charge d'entretien du fonds servant. Il devra entretenir le fonds servant en tant que bon père de famille et l'utiliser conformément à la destination de cette jouissance exclusive. Toutes parties communes s'usant ou se détériorant suite à cette jouissance devra être changées à charge et aux frais du propriétaire du fonds dominant (à titre d'exemple non limitatif : le changement du revêtement du sol d'une terrasse). A défaut de remplir cette obligation, le syndic pourra entreprendre les démarches nécessaires aux frais du propriétaire du fonds dominant ainsi repris au point 2.3.2.

Les autres éléments communs (à titre d'exemple non limitatif : les parties structurantes, d'étanchéité) devront être entretenus, remplacés et/ou réparés par et à charge de la copropriété, sauf si ces frais résultent d'un usage inapproprié de la jouissance exclusive.

Toutefois, lorsqu'il a été décidé d'effectuer des travaux aux parties communes dont les frais sont à charge de la copropriété, les parties (communes) devant être entretenues par le propriétaire du fonds dominant seront déplacées et/ou remplacées à charge et aux frais de la copropriété.

2.3.2. L'intérêt de la copropriété primant sur l'intérêt particulier du fonds dominant, le syndic et l'assemblée générale, chacun dans la mesure de ses pouvoirs, préserveront la possibilité d'effectuer tous les travaux nécessaires au fonds servant et ce pour autant que le propriétaire du fonds dominant ne remplisse pas ses obligations d'entretien en tant que bon père de famille.

Dans ce cadre, hormis les cas d'urgence, une seule mise en demeure par exploit d'huissier de justice suivie d'un délai de huit jours calendrier sans suite sera suffisante pour le syndic et l'assemblée générale, chacun dans la mesure de ses pouvoirs, pour effectuer les travaux. Les frais y relatifs (les travaux, frais d'huissier et/ou frais de procédure) seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant restant en défaut d'exécution après expiration du délai fixé dans la mise en demeure.

2.4. Indemnités relatives au fonds servant

Il est expressément précisé que :

1° l'indemnité d'expropriation relative au fonds servant revient à l'association des copropriétaires ; il en est de même pour les indemnités représentatives de l'immeuble lors d'une destruction totale ou partielle du fonds servant ;

2° l'indemnité pour cession de mitoyenneté d'un mur attenant au fonds servant revient à l'association des copropriétaires ».

En conséquence des décisions qui précèdent, la description du lot C est à présent la suivante :

VILLE DE BASTOGNE – deuxième division BASTOGNE

Dans un bâtiment sis « RUE DE LA PORTE HAUTE 37 », paraissant cadastré ou l'ayant été d'après titre et extrait cadastral récent section B, numéro 1056 H 5 P0000, d'une contenance de un are septante-trois centiares (01a 73ca) :

Un appartement sis « RUE DE LA PORTE HAUTE 37 » (A2/C/C3), paraissant cadastré ou l'ayant été d'après titre et extrait cadastral récent section B, numéro 1056 H 5 P0005, **lot C**, étant l'appartement sis **au deuxième étage** de l'immeuble, comprenant :

En propriété privative et exclusive : hall, cuisine, living-salle à manger, salle de bains, water-closet, deux chambres et une terrasse ; dans la cage d'escalier : l'escalier du deuxième, ainsi que les couloirs du deuxième étage.

Au sous-sol, la cave numéro 3, située à gauche en bas de l'escalier.

En copropriété et indivision forcée : vingt-six pour cent (26 %) des parties communes, dont le terrain, cadastrées ensemble numéro parcellaire 1056 H 5 P0000.

La jouissance privative et exclusive du lot D, étant une surface à aménager au troisième étage ; dans la cage d'escalier : l'escalier du deuxième et du troisième étages, ainsi que le hall du troisième étage.

Les comparants ont déclaré ne pas vouloir établir de rapport reprenant une

nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties en copropriété et indivision forcée ; le notaire instrumentant rappelle à ce sujet que cette répartition des quotes-parts de chacun des copropriétaires doit être établie conformément aux critères déterminés par la loi et que chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la répartition des quotes-parts de chacun des copropriétaires dans les parties en copropriété et indivision forcée conformément aux critères légaux. »

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations de la partie venderesse contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'elles soient encore d'application, sans que cette clause puisse octroyer plus de droits aux tiers que ceux résultant de titres réguliers et non prescrits ou de la loi.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire sera subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que la venderesse 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 la venderesse renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si la venderesse a été antérieurement indemnisée, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre la venderesse, pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Action en garantie

L'adjudicataire sera, de même, subrogé dans tous les droits que la venderesse pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'elle aurait employés pour les travaux ou constructions et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code Civil.

Lotissement

La partie venderesse déclare ce qui suit :

Le bien vendu (bien C) constitue le lot DEUX 10a21ca au plan de lotissement, dressé par Monsieur Alain DELVIGNE géomètre-expert, lequel plan est demeuré annexé au dossier de permis de lotir, et annexé à l'acte de division reçu en date du 28 septembre 2015, transcrit au Bureau des hypothèques de Neufchâteau sous la référence 33-T-05/10/2015-04712, par le Notaire Joël TONDEUR, à Bastogne ; et tel que repris sous LOT DEUX et teinte bleue « 10a19ca » au plan de mesurage dressé par ledit Monsieur DELVIGNE Alain, géomètre-expert, en date du 15 septembre 2015.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations de la partie venderesse qui en résultent.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des prescriptions de ce lotissement et qu'il s'oblige à les respecter.

A ce sujet, la partie venderesse déclare que le permis de lotir dont question n'est pas périmé et qu'il n'a fait l'objet d'aucune révision, annulation ou suspension, ni d'aucune modification.

Statuts de copropriété

L'immeuble dont dépendent les biens vendus (A et B) est régi par les statuts de la copropriété, comprenant l'acte de base reçu par le notaire Joël TONDEUR, à Bastogne, le 13 juin 2000, l'acte de base modificatif reçu par le même notaire le 16 avril 2008, et l'acte modificatif du notaire Pirllet du 29 septembre 2021, le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire.

2. Renseignements transmis par le syndic

Les propriétaires déclarent qu'il n'existe pas de syndic pour l'immeuble à appartements dont fait partie les biens. Le notaire soussigné n'a, par conséquent, pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94 §2 du Code Civil. Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code Civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

En outre, il est indiqué qu'à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale afin de nommer un syndic.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent :

- qu'il n'y a eu aucune assemblée générale à ce jour ;
- qu'il n'y a ni fonds de roulement, ni fonds de réserve.

4. Privilège de l'association des copropriétaires

Les propriétaires déclarent avoir une parfaite connaissance de ce qu'ils sont tenus de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la Loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Les propriétaires déclarent, en outre, avoir une parfaite connaissance de ce que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien cédé.

Les propriétaires déclarent qu'il n'existe aucun syndic pour l'immeuble où se situe le bien cédé.

Dispositions administratives

I. Mentions et déclarations prévues à l'article D.IV.99 du Code Wallon du Développement Territorial, en abrégé CoDT - Performance énergétique :

A. Informations circonstanciées de la venderesse :

La venderesse déclare, à propos du bien, ce qui suit.

1. Aménagement du Territoire et Urbanisme

a) Normes :

- le bien est situé en zone d'habitat (1056H5) et en zone d'habitat et d'aménagement communal concerté (1089L) au plan de secteur de Bastogne, adopté par arrêté royal du 5 septembre 1980 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- le bien est soumis à un guide régional d'urbanisme ;
- le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- le bien n'est pas visé par un plan communal d'aménagement, par un schéma de développement pluri-communal, par un schéma communal, par un guide communal d'urbanisme ou par un projet d'une de ces normes.

b) Autorisations :

- le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
- Le bien a fait l'objet du permis de lotir délivré en date du 02 octobre 2009 par le collège communal de Bastogne portant la création de 3 lots, références : PL163/20094 (1089L)

c) Documents d'information :

- le bien n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme depuis moins de 2 ans ;
- le bien a fait l'objet d'une lettre de renseignements urbanistiques délivrée au notaire soussigné par la Commune de Bastogne en date du 30 mai 2023.

d) Obligations contractuelles liées au statut administratif

- S'agissant de la situation existante, la venderesse n'a pas réalisé ou maintenu 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; elle garantit la conformité urbanistique du bien, dans les limites requises par la loi.

Pour les biens A et B, il est repris à l'acte du notaire Pirlet du 29 septembre 2021, ce qui suit :

La Commune de Bastogne a indiqué dans son courrier du 20 mai 2019 envoyé au notaire instrumentant ce qui suit : « Je soussigné, Benoît LUTGEN, Bourgmestre de la Commune de Bastogne, atteste, par la présente, que l'immeuble sis rue Porte Haute 25, renuméroté 37 en avril 2010, était, au vu du registre des immeubles, divisé en plusieurs logements avant 1994 ».

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

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Le bien n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine, ni repris dans un plan relatif à l'habitat permanent, ni dans un périmètre de revitalisation urbaine.

3. Protection du patrimoine

Le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code; dans la Région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine,...), à l'exception du bien 1056H5 qui est visé par la carte archéologique.

4. Règlement général sur la protection de l'environnement

La venderesse déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

5. Zone à risque

Le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure, comme l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation, au sens de l'article D.53 du Code de l'Eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, les affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique à l'exception du 1189L qui est concerné par une zone de wateringue et situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré.

6. Patrimoine naturel

Le bien n'est situé ni dans une réserve domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 (mais il est situé à moins de 100 mètres d'un périmètre d'une zone Natura 2000), et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

7. Performance énergétique

*Un certificat PEB n° 20230202009334 au bien A a été établi par Misko ingénieurs-conseils srl le 2 février 2023 (cat D - 324 kWh/m²/an)

*La partie venderesse déclare que le bien B fera l'objet d'un certificat de performance énergétique tel que visé par l'article 2, 22° du décret du 28 novembre 2013 du Parlement wallon relatif à la performance énergétique des bâtiments.

Un certificat de performance énergétique sera dressé par un certificateur agréé préalablement à la mise en vente du bien et l'original du certificat de performance énergétique sera remis à l'adjudicataire.

8. Données techniques - Equipements

Le bien (A et B) est situé en zone d'épuration collective et bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type « égouttage ».

Le bien C est situé en zone d'épuration collective et ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

9. Etat du sol : information disponible – titularité

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la banque de données de l'état des sols, daté du 16 mai 2023, énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret Sols ».

B. Déclaration de non-titularité des obligations

La venderesse confirme, au besoin, qu'elle 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} du décret.

C. Exonération

L'adjudicataire exonère la venderesse de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu. Cette exonération ne sera, toutefois, pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où la venderesse serait identifiée par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

D. Renonciation à nullité

L'adjudicataire est informé par le notaire instrumentant qu'aucune garantie n'est donnée quant à la pollution du sol et qu'il ne pourra pas invoquer la nullité de la vente de ce chef.

B. Informations générales :

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.

II. Détecteurs d'incendie

Le notaire instrumentant rappelle l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie à dater du 1^{er} juillet 2006.

III. Code Wallon du Logement

L'adjudicataire est informé par le notaire instrumentant des dispositions du Code Wallon du Logement soumettant la location des logements collectifs et des petits logements individuels, loués à titre de résidence principale, et des petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement

d'étudiants en Région wallonne à l'obtention d'un permis préalable. A cet égard, la venderesse déclare que le bien vendu n'est pas visé par le décret précité.

IV. Citerne à mazout

L'adjudicataire est informé sur l'obligation de faire tester l'étanchéité d'un réservoir à mazout non accessible de plus de 3.000 litres et sur l'obligation d'équiper celui-ci d'un système anti-débordement. A l'issue du test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte est scellée sur le réservoir et une attestation de conformité délivrée.

La venderesse déclare qu'il n'existe pas de citerne à mazout d'une contenance de plus de 3.000 litres dans le bien vendu

La venderesse déclare, toutefois, à titre informatif, que les parties communes de la copropriété dans lequel le lot privatif présentement cédé se trouve contiennent un établissement de classe 3 (citerne à mazout de 4.000 litres), pour lequel une déclaration d'établissement de classe 3 doit être réalisée.

V. Installation électrique

La venderesse déclare que l'objet de la présente vente (A et B) est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4, section 8.4.2, du livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Un procès-verbal de contrôle de l'installation électrique sera dressé par un organisme agréé préalablement à la mise en vente du bien et un exemplaire du procès-verbal sera remis à l'adjudicataire.

VI. Prescriptions de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires ou mobiles

L'adjudicataire est informé par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1^{er} mai 2001.

La venderesse déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, elle a effectué dans le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être réalisé (châssis, électricité, cuisine (1^{er} étage)).

La venderesse déclare avoir réalisé elle-même les travaux suivants : carrelages, plafonnages, portes, salle de bains au premier étage et chauffage pour l'entièreté du bâtiment.

VII. Panneaux photovoltaïques

La venderesse déclare que le bien vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

VIII. CERTIBEAU

La venderesse déclare :

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

Les parties sont informées de ce que la réalisation d'un CERTIBEAU n'est pas obligatoire.

Situation hypothécaire

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

Transfert des risques – Assurance

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

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 et 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 la venderesse ne puisse plus être recherchée 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, 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 terrain non bâti, sur une résidence secondaire, sur un logement inoccupé ou abandonné, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge de la venderesse pour l'année en cours.

D. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer le bien 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 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 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 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 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 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 et sous réserve 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 tout moment, 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 à 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 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, pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur compareisse 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 à la venderesse le montant de l'enchère retenue, sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si la venderesse accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si la venderesse 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 de la venderesse et de l'adjudicataire.

Refus de signer le procès-verbal 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 la venderesse 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.

La venderesse 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 € 5.000,00 (cinq mille euros)**.

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

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

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

La venderesse 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. Si elle s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, elle est défaillante.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que la venderesse 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 € 5.000,00 (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.

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 à l'article 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 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. La venderesse qui habite ou occupe le bien vendu est tenue 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 la venderesse ne satisfait pas à cette obligation, elle sera sommée à cet effet et, le cas échéant, expulsée, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec elle, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires), sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

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 elles 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 six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû à la venderesse 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.

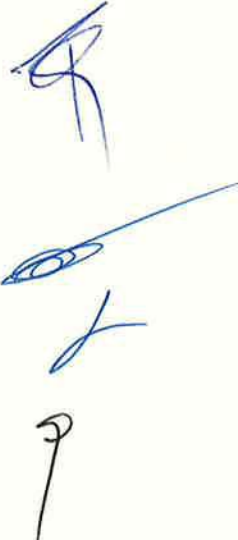
Frais

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 pour cent (21,00%), 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 quarante pour cent (19,40%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), 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 zéro cinq pour cent (17,05%), 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 cinquante-cinq pour cent (16,55%), 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 vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 quarante pour cent (15,40%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) 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 trente pour cent (14,30%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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);

- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) 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 pour cent (13,80%) 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 pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 pour cent (13,50%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 pour cent (13,40%) 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 vingt-cinq pour cent (13,25%) 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 la venderesse.

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 (à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur pied d'égalité avec 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, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile, majoré de quatre pour cent, sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, la venderesse 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 la venderesse 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 la venderesse

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 à la venderesse 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 la venderesse 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 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 ;
- à défaut de respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code Judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère ;
- dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles ;
- les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code Judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la venderesse ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable à la venderesse 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 à la venderesse 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 se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2° du Code des Droits d'Enregistrement.

Saisie-exécution immobilière Si la venderesse 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 la venderesse 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 pour :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger le bien 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 de la venderesse 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.

E. Les définitions

- **Les conditions de vente** : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- **Le vendeur** : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- **L'adjudicataire** : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- **Le bien** : le bien immeuble qui sera mis en vente et qui sera vendu, 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 de l'ancien 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, 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.

F. Procuration

La venderesse, ci-après désignée par les termes "la mandante", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

- Monsieur François GHISLAIN, collaborateur des notaires associés PIRLET-BOINET, à Bastogne, en l'étude desquels celui-ci fait élection de domicile.
- Tout collaborateur en l'étude des notaires associés PIRLET-BOINET, à Bastogne, en l'étude desquels celui-ci fait élection de domicile.

Ci-après désignés par les termes : « le mandataire ».

Pour lesquels le mandataire précité, Monsieur François GHISLAIN, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte de la mandante le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour le prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager la mandante à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement du prix de vente, des frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir le prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge, avec ou sans subrogation.
- Lotir le bien, le scinder, le mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre

inscription d'office; après ou sans paiement, accorder mainlevée d'oppositions, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûreté du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts; utiliser toutes les voies d'exécution, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc.; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie du bien en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjudgé, la mandante est informée de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code Civil, elle est solidairement tenue des frais exposés.

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

La mandante déclare qu'elle n'est pas assujettie à la TVA, qu'elle n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes et qu'elle n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

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

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture (Code des Droits et Taxes divers)

Droit de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT PROCES-VERBAL

Etabli en l'étude du notaire instrumentant, à Bastogne, rue Pierre Thomas 60.

Date que dessus.

Et après lecture de cet acte, intégrale et commentée, l'acte est signé par la vendeuse et Nous, notaire.

