

CAHIER DES CHARGES DE VENTES PUBLIQUES ONLINE SUR BIDDIT.BE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le dix juin

Par devant Nous, Maître **Nicolas PEIFFER**, Notaire de résidence à Aubange, avons procédé à **l'établissement des conditions de vente de la vente publique online du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :**

« On Omet »

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. Les procurations.

A. Conditions spéciales de la vente

Coordonnées de l'étude

Nicolas PEIFFER - Société notariale
Société à responsabilité limitée
Avenue de la Gare, 28, boîte 0.1
Téléphone : 063/38.83.30 - Fax : 063/38.52.65
E-mail : info@notairepeiffer.be

DESCRIPTION DES BIENS

COMMUNE DE MEIX-DEVANT-VIRTON – Troisième division – ROBELMONT

Lot 1 A :

- **Un terrain situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole à prendre dans** une pâture, sise au lieudit "Grands Prés", cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1011DP0000, pour une contenance d'un hectare soixante ares et quatre-vingts centiares (1ha 60a 80ca).

Étant le lot D repris sous teinte rose, d'une contenance mesurée de septante-cinq ares quarante-huit centiares (75a 48ca) au plan de division dressé par le géomètre Dominique MAILLEUX du Bureau ARPENLUX à 6760 Ruelle en date du 9 janvier 2024, lequel plan restera annexé au présent acte, enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence **85028-10054**.

Identifiant parcellaire réservé : **B 1011KP0000**

- Une pâture, sise au lieudit "Grands Prés", cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1020EP0000, pour une contenance de soixante-deux ares septante-huit centiares (62a 78ca). Revenu cadastral : 24,00 euros.

- Une pâture, sise au lieudit "Grand Pré", cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1013BP0000, pour une contenance de quarante-cinq ares nonante centiares (45a 90ca). Revenu cadastral : 12,00 euros

Soit une contenance totale de un hectare quatre-vingt-quatre ares seize centiares (1ha 84a 16ca)

Lot 1 B :

- **Une parcelle de terre agricole à prendre dans** une pâture, sise au lieudit "Grands Prés", cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1011DP0000, pour une contenance d'un hectare soixante ares et quatre-vingts centiares (1 ha 60 a 80 ca).

Étant le lot A repris sous teinte verte, d'une contenance mesurée de quatre-vingt-deux ares vingt-huit centiares (82a 28ca) au plan de division dressé par le géomètre Dominique MAILLEUX du

Bureau ARPENLUX à 6760 Ruelle en date du 9 janvier 2024, lequel plan restera annexé au présent acte, enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence **85028-10054**.

Identifiants parcellaires réservés : **B 1011HP0000**

Soit une contenance totale de quatre-vingt-deux ares vingt-huit centiares (82a 28ca)

Les parties certifient que le plan n'a pas été modifié depuis lors.

Dès lors :

-elles demandent la dispense de l'enregistrement dudit plan en application de l'article 26, 3°, alinéa 2 du Code des Droits d'Enregistrement ;

-elles demandent la transcription dudit plan par application de l'article 3.30, §3 du Code civil.

Parfaitement conscient des conséquences qui en découlent, l'adjudicataire sera parfaitement informé du fait que le plan de mesurage n'est pas contradictoire et ne pourra donc pas être opposé aux voisins desdits biens.

Lot 2 :

- Une terre, sise au lieudit "Derrière Les Meiches", cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0775BP0000, pour une contenance de vingt-sept ares (27a). Revenu cadastral : 5,00 euros.

- Un pré, sis au lieudit "Derrière Les Meiches", cadastré selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0776P0000, pour une contenance de cinquante-deux ares et dix centiares (52a 10ca). Revenu cadastral : 10,00 euros.

- Un pré, sis au lieudit "Derrière Les Meiches", cadastré selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0775AP0000, pour une contenance de vingt-six ares et soixante centiares (26a 60ca). Revenu cadastral : 5,00 euros.

Soit une contenance totale de un hectare cinq ares septante centiares (1ha 05a 70ca).

Lot 3 :

- Une terre, sise au lieudit « Pièce Jacob », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section B, numéro 1264/06CP0000, pour une contenance d'un hectare soixante-deux ares vingt centiares (1ha 62a 20ca). Revenu cadastral : 34,00 euros.

- Une terre, sise au lieudit « Pièce Jacob », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section B, numéro 1264/07DP0000, pour une contenance de trente-deux ares dix centiares (32a 10ca). Revenu cadastral : 6,00 euros.

Soit une contenance totale de un hectare nonante-quatre ares trente centiares (1ha 94a 30ca).

Lot 4 :

- Une terre, sise au lieudit "Derrière La Hallebarde", cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1193P0000, pour une contenance de vingt-huit ares trente centiares (28a 30ca). Revenu cadastral : 5,00 euros.

- Un pré, sis au lieudit "Derrière La Mouche", cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1160P0000, pour une contenance d'un hectare dix-neuf ares et soixante centiares (1ha 19a 60ca). Revenu cadastral : 25,00 euros.

Soit une contenance totale de un hectare quarante-sept ares nonante centiares (1ha 47a 90ca).

Lot 5 :

- Une terre, sise au lieudit "Derrière La Mouche", cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1162P0000, pour une contenance de quatorze ares quarante centiares (14a 40ca). Revenu cadastral : 3,00 euros.

Lot 6 :

- Une terre, sise au lieudit "La Mouche", cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1104P0000, pour une contenance d'un hectare (1ha). Revenu cadastral : 18,00 euros.

- Un pré, sis au lieudit "A La Mouche", cadastré selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1120P0000, pour une contenance de dix-sept ares et dix centiares (17a10ca). Revenu cadastral : 2,00 euros.

- Un pré, sis au lieudit "A La Mouche", cadastré selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1119P0000, pour une contenance de vingt-quatre ares et quatre-vingts centiares (24a80ca). Revenu cadastral : 4,00 euros.

Soit une contenance totale de un hectare quarante et un ares nonante centiares (1ha 41a 90ca).

Lot 7 :

- Une terre, sise au lieudit « Bois St-Martin », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1032/02AP0000, pour une contenance de trente-huit ares soixante centiares (38a 60ca). Revenu cadastral : 8,00 euros.

- Une terre, sise au lieudit « Bois St-Martin », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B numéro 1033AP0000, pour une contenance de vingt et un ares trente centiares (21a 30ca). Revenu cadastral : 4,00 euros.

- Une terre, sise au lieudit « Bois St-Martin », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1033BP0000, pour une contenance de dix-neuf ares quarante centiares (19a 40ca). Revenu cadastral : 4,00 euros.

- Une terre, sise au lieudit « Bois St-Martin », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1034P0000, pour une contenance de trente-cinq ares nonante centiares (35a 90ca). Revenu cadastral : 7,00 euros.

- Une terre, sise au lieudit « Bois St-Martin », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1035AP0000, pour une contenance de dix-neuf ares septante centiares (19a 70ca). Revenu cadastral : 4,00 euros.

Soit une contenance totale de un hectare trente-quatre ares nonante centiares (1ha 34a 90ca).

Lot 8 :

- Un bois, sis au lieudit « Sur Les Gratis », cadastré selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0988P0000, pour une contenance de quarante-sept ares vingt centiares (47a 20ca). Revenu cadastral : 7,00 euros.

- Un patsart, sis au lieudit « Sur Les Gratis », cadastré selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0985BP0000, pour une contenance de treize ares quatre-vingts centiares (13a 80ca). Revenu cadastral : 0,00 euros.

- Une terre, sise au lieudit « En Montant Les Gratis », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0998BP0000, pour une contenance d'un hectare cinq ares et quatre-vingts centiares (1ha 05a 80ca). Revenu cadastral : 25,00 euros.

- Une terre, sise au lieudit « La Tarrière », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0928P0000, pour une contenance de vingt-sept ares cinquante centiares (27a 50ca). Revenu cadastral : 4,00 euros.

- Une terre vaine et vague, sise au lieudit « La Sarasinière », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1010P0000, pour une contenance de dix-neuf ares nonante centiares (19a 90ca). Revenu cadastral : 0,00 euros.

- Une pâture, sise au lieudit « La Sarasinière », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1009AP0000, pour une contenance de vingt-deux ares soixante centiares (22a 60ca). Revenu cadastral : 3,00 euros.

- Une pâture, sise au lieudit « La Sarasinière », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 1008AP0000, pour une contenance de cinquante-deux ares septante centiares (52a 70ca). Revenu cadastral : 14,00 euros.

- Un pré, sis au lieudit « La Tarrière », cadastré selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0904AP0000, pour une contenance de trente-six ares (36a). Revenu cadastral : 7,00 euros.

- Une terre, sise au lieudit « La Tarrière », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0905AP0000, pour une contenance de soixante-trois ares quatre-vingts centiares (63a 80ca). Revenu cadastral : 13,00 euros.

- Un pré, sis au lieudit « La Tarrière », cadastré selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0903P0000, pour une contenance de dix-sept ares septante centiares (17a 70ca). Revenu cadastral : 3,00 euros.

- Une terre, sise au lieudit « La Tarrière », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0902P0000, pour une contenance de vingt-et-un ares cinquante centiares (21a 50ca). Revenu cadastral : 4,00 euros.

- Une pâture, sise au lieudit « La Tarrière », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0894LP0000, pour une contenance d'un hectare septante ares et trente centiares (1ha 70a 30ca). Revenu cadastral : 47,00 euros.

- Une terre, sise au lieudit « La Tarrière », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0899P0000, pour une contenance de vingt-cinq ares soixante centiares (25a 60ca). Revenu cadastral : 5,00 euros.

- Une terre, sise au lieudit « La Tarrière », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0897AP0000, pour une contenance de trente-neuf ares trente centiares (39a 30ca). Revenu cadastral : 8,00 euros.

- Une pâture, sise au lieudit « La Tarrière », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0894GP0000, pour une contenance de cinquante-et-un ares et quatre-vingts centiares (51a 80ca). Revenu cadastral : 14,00 euros.

- Un bois, sis au lieudit « La Tarrière », cadastré selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0922P0000, pour une contenance de vingt ares vingt centiares (20a 20ca). Revenu cadastral : 3,00 euros.

- Un bois, sis au lieudit « Sur Les Gratis », cadastré selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0985AP0000, pour une contenance de huit ares septante centiares (8a 70ca). Revenu cadastral : 0,00 euros.

- Une terre, sise au lieudit « La Tarrière », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0895BP0000, pour une contenance de trente-six ares soixante centiares (36a 60ca). Revenu cadastral : 6,00 euros.

Soit une contenance totale de sept hectares quatre-vingt-un ares (7ha 81a).

Lot 9 :

- Une pépinière, sise au lieudit « La Naue de Berchiwe », cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 0883EP0000, pour une contenance de cinquante-trois ares vingt centiares (53a 20ca). Revenu cadastral : 20,00 euros.

DIVISION PARCELLAIRE

Les biens prédécrits sous lot 1A et lot 1B et cadastrés numéros 1013BP0000, 1020EP0000 et 1011D faisant partie d'un ensemble d'une plus grande contenance, le vendeur nous a déclaré vouloir diviser, conformément à l'article D.IV.102 du CoDTbis, les biens cadastrés numéros 1013BP0000, 1020EP0000 et 1011D des autres biens tenants et prédécrits en 3 parcelles, comme suit :

1) ***Le lot A étant une partie de la parcelle 1011DP0000, identifiant parcellaire réservé B 1011 H P0000, d'une superficie de quatre-vingt-deux ares vingt-huit centiares (82a 28ca), à destination inchangée de pâture en zone agricole ;***

Tel que ce bien est repris sous le lot A et sous teinte verte, d'une contenance mesurée de quatre-vingt-deux ares vingt-huit centiares (82a 28ca) au plan de division dressé par le géomètre Dominique MAILLEUX du Bureau ARPENLUX à 6760 Ruelle en date du 9 janvier 2024, lequel plan restera annexé au présent acte, enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 85028-10054.

2) ***Le lot D étant les numéros parcellaires 1013BP0000, 1020EP0000 et partie de la parcelle 1011D (identifiant parcellaire réservé B 1011 K P0000) d'une superficie de septante-cinq ares quarante-huit centiares (75a 48ca), à destination de terrain à bâtir en zone d'habitat à caractère rural ;***

Tel que cette partie de la parcelle 1011D est reprise sous le lot D et sous teinte rose, d'une contenance mesurée de septante-cinq ares quarante-huit centiares (75a 48ca) au plan de division dressé par le géomètre Dominique MAILLEUX du Bureau ARPENLUX à 6760 Ruelle en date du 9 janvier 2024, lequel plan restera annexé au présent acte, enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 85028-10054.

3) ***Le lot solde étant les autres parcelles tenantes à destination inchangée de terres en zone agricole.***

Par lettres recommandées en date du 10 janvier 2024, le notaire soussigné a :

- notifié à la Commune de Meix-Devant-Virton et au fonctionnaire-délégué à l'Administration de l'Urbanisme la division des biens ci-avant décrits ;
- précisé la nature du présent contrat, à savoir une vente ;
- et attester, sur base des déclarations des parties, la destination des biens.

Dans sa réponse du 02 février 2024, le Collège communal a émis les observations suivantes :

« Lors de sa séance du 2 février 2024, le Collège a examiné le projet de division des biens ci-après désignés savoir : 3^e Division Robelmont, section B, numéro 1011D sises sur le territoire de la Commune de Meix-devant-Virton, pour lesquels vous avez sollicité les observations éventuelles du Collège en vertu de l'article D.IV.102 du Code de développement territorial.

Le Collège communal n'a aucune observation à émettre et a rendu un avis favorable sur la présente division parcellaire.

Il est rappelé à toutes fins utiles que :

- La présente autorisation de division ne garantit nullement qu'il sera possible de construire sur ledit terrain.

- La division d'un terrain en au moins 3 lots non-bâties destinés à l'habitation impose le dépôt d'un permis d'urbanisation ».

Le fonctionnaire-délégué s'est abstenu de répondre dans le délai utile.

Origine de propriété

« On Omet »

COMMENTAIRE CONCERNANT L'ORIGINE :

A. Le notaire fait expressément remarquer qu'il a procédé aux différentes recherches, dont il est tenu en vertu des présentes, notamment auprès des différents bureaux de la sécurité juridique compétents.

Cependant, en ce qui concerne le(s) bien(s) acquis par acte(s) sous seing privé, il lui est impossible de fournir les mêmes garanties qu'en ce qui concerne le(s) bien(s) acquis par acte(s) authentique(s), ce que les comparants reconnaissent expressément. En effet, à défaut d'un dépôt d'un acte sous seing privé au rang des minutes du notaire en présence de toutes les parties ou ayants droits des parties à la convention sous seing privé, ce dernier ne peut lui donner par les présentes valeur d'acte authentique.

Compte tenu de ces éléments, les comparants ont déclaré néanmoins vouloir malgré tout signer le présent acte.

Les adjudicataires auront parfaite connaissance de ce fait par la publication du présent cahier des charges qui sera réalisée dans le cadre de la présente vente publique des biens et les adjudicataires devront en faire leur affaire personnelle quelques soient les restrictions et conséquences qui en découlent, s'interdisant dès lors de tout recours de ce chef.

B. En outre, le notaire informera les adjudicataires, par la publication du présent cahier des charges qui sera réalisée dans le cadre de la présente vente publique des biens, que malgré de multiples recherches, il ne lui a pas été possible de retrouver tous les actes ou tous les documents pouvant tenir lieu de titre de propriété des biens objet des présentes.

Ni l'Administration générale de la Documentation patrimoniale à Arlon, ni le bureau de l'Enregistrement à Arlon, ni les Archives de l'Etat n'ont été en mesure de fournir au notaire soussigné tous les titres de propriété des biens objet des présentes.

Les adjudicataires auront parfaite connaissance des démarches entreprises par le notaire PEIFFER soussigné pour obtenir l'intégralité des titres de propriété du vendeur par la publication du présent cahier des charges qui sera réalisée dans le cadre de la présente vente publique des biens et procéderont à l'acquisition des biens objet des présentes sans avoir obtenu l'intégralité des titres de propriété qui s'y rapportent et accepteront toutes les conséquences qui en découlent, étant parfaitement informés par ledit notaire desdites conséquences et s'interdisant dès lors de tout recours de ce chef.

Remarque générale

La description des biens 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.

Mises à prix

Les mises à prix s'élèvent à :

Lot 1A : cent trente-cinq mille euros (135.000 EUR)

Lot 1 B : huit mille euros (8.000 EUR)

Lot 2 : trente mille euros (30.000 EUR)

Lot 3 : vingt-quatre mille euros (24.000 EUR)

Lot 4 : quinze mille euros (15.000 EUR)

Lot 5 : mille cinq cents euros (1.500 EUR)

Lot 6 : quatorze mille euros (14.000 EUR)

Lot 7 : treize mille cinq cents euros (13.500 EUR)

Lot 8 : septante-huit mille euros (78.000 EUR)

Lot 9 : cinq mille euros (5.000 EUR)

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000 €) 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

Lot 1A et lot 2

Le jour et l'heure du début des enchères est **le lundi 14 octobre 2024 à 11 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mardi 22 octobre 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.

Lot 8

Le jour et l'heure du début des enchères est **le lundi 14 octobre 2024 à 12 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mardi 22 octobre 2024 à 12 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.

Lot 1B, lot 3, lot 4, lot 5, lot 6, lot 7 et lot 9

Le jour et l'heure du début des enchères est **le lundi 14 octobre 2024 à 13 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mardi 22 octobre 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 la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

Pour les dix (10) lots, sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption sera signé en l'étude du notaire instrumentant, le **mercredi 30 octobre 2024 à 17 heures**.

Il s'agirait du procès-verbal d'adjudication définitive, si les adjudicataires étaient les locataires ou si les locataires renonçaient avant la vente à leur droit de préemption respectif.

S'il y a lieu à notification aux locataires en vue de leur permettre d'exercer leur droit de préemption :

- en cas d'exercice du droit de préemption, le procès-verbal d'adjudication définitive sera signé en l'étude du notaire instrumentant le **jeudi 14 novembre 2024 à 17 heures** ;

- en cas de non-exercice du droit de préemption, le notaire instrumentant signera seul à la même date, le procès-verbal constatant le non-exercice du droit de préemption, lequel rendra définitif le procès-verbal

d'adjudication signé sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption.

Au besoin, il est précisé que le Notaire se réserve le droit de modifier les jours et heures de signature des procès-verbaux susvisés.

Visites

Les biens pourront être visités librement par les candidats-acquéreurs, sous leur propre responsabilité. Aucune visite n'est organisée par l'étude.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

- **Jouissance**

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 en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

- **Occupation**

Les parcelles reprises sous les lots 1A, 1B, 2, 4, 5, 6, 7, 8 (à l'exception des parcelles 988, 985B, 922 et 985A) et 9 sont louées par bail à ferme verbal à « On Omet ».

Les parcelles reprises sous le lot 3 sont louées par bail à ferme verbal à « On Omet »

Le vendeur déclare présentement que les parcelles numéros 988, 985B, 922 et 985A sont libres de bail.

Intervention

Intervient aux présentes « On Omet » qui confirme présentement ne pas disposer de bail à ferme concernant lesdites parcelles 988, 985B, 922 et 985A composant pour partie le lot 8 aux présentes.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du bail existant sans intervention ni recours contre le vendeur, et l'entrée en jouissance aura lieu aux frais, risques et périls de l'adjudicataire, qui sera à cet égard sans recours contre le vendeur.

Les parcelles des lots 1A, 1B, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (à l'exception des parcelles 988, 985B, 922 et 985A) et 9 étant louées en vertu d'un bail à ferme, il est précisé que le preneur, chacun en ce qui le concerne, sera averti au moins quinze jours à l'avance du jour de début et de clôture des enchères et ce, conformément à l'article 48 §2 de la loi sur le bail à ferme, reproduit ci-dessous.

Droit de préemption

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 de chacun des preneurs à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi.

L'exercice de ce droit a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi prévoit, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

De par l'existence de baux à ferme, les dispositions de la loi sur le bail à ferme seront de stricte application. **Il en résulte que les preneurs dont question ci-avant disposeront d'un droit de préemption, sous réserve de ce qui est stipulé ci-après.**

Il s'agit du droit de préemption résultant de la législation sur le bail à ferme (voir point « Occupation » ci-avant), dont l'article 47 est libellé comme suit :

« Art. 47. En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou pour les conjoints et cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles déterminées à la présente section ».

A cet égard, il est fait référence à l'article **48, §§2 et 4** de la loi sur le bail à ferme stipulant notamment ce qui suit :

« § 2. En cas de vente publique, l'officier instrumentant notifie au moins quinze jours à l'avance au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente en cas de vente publique physique ou, en cas de vente dématérialisée, le jour de début et de clôture des enchères.

Lorsqu'il a décidé d'emblée de renoncer à l'exercice de son droit, le preneur en informe l'officier instrumentant chargé de procéder à la vente au plus tard avant le début des enchères.

§ 4. En cas de vente dématérialisée, pour autant que le preneur n'ait pas renoncé à son droit de préemption avant la fin des enchères, l'officier instrumentant procède à l'adjudication sous condition suspensive du non exercice de ce droit.

Dans ce cas, le preneur dispose d'un délai de dix jours à dater de la notification d'un extrait de l'acte d'adjudication faite par l'officier instrumentant pour informer ce dernier de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur, selon l'article 57 ou par acte de l'officier instrumentant.

L'extrait contient le jour de l'adjudication, le prix pour lequel elle a été faite et le nom de l'officier instrumentant qui l'a reçue ».

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun autre droit de préemption ou droit de préférence légal, réglementaire ou conventionnel ou de promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Information est également donnée des articles suivants de la loi sur le bail à ferme :

« Art. 48bis. Le preneur peut céder son droit de préemption pour la totalité du bien, ou pour partie s'il l'exerce lui-même pour le surplus, à un ou plusieurs tiers aux conditions suivantes.

(...)

En cas de vente dématérialisée, le preneur déclare céder son droit de préemption et le tiers déclare exercer ce droit, à l'occasion de la notification visée à l'article 48, 4, alinéa 2.

Dans les deux cas, le vendeur peut exiger que le tiers fournisse caution.

En cas d'application du présent article, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur à dater du jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur suivant la date d'acquisition par le tiers.

Le preneur qui a cédé son droit de préemption aux conditions prévues par le présent article ne peut pas, pendant une période de neuf ans à dater de l'entrée en vigueur du nouveau bail visé à l'alinéa 6, céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints et aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 50 % du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix ».

« Art. 54. Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption ne peut pas, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, céder le bien ni son exploitation à des personnes autres que son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

La limite au droit de cession prévue à l'alinéa premier, ne vaut pas dans le cas où le preneur, qui a fait usage de son droit de préemption, peut revendre le bien à un acheteur qui lui garantit dans l'acte de vente une durée de bail effective de neuf années.

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20 p.c. du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix »

Rappel de l'article 55 de la loi sur le bail à ferme s'appliquant à l'acquéreur agriculteur exclusivement :

« Art. 55. Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé dans les droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail prévoit la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis un an au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 7, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété. Ce délai est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante ».

L'adjudication des biens des lots 1B, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 sera réalisée sous condition suspensive de l'exercice du droit de préemption du preneur.

Le droit de préemption du preneur ne s'applique pas sur l'ensemble des biens du lot 1A en raison de sa situation urbanistique.

Intervention

Intervient aux présentes « On Omet », qui reconnaît expressément ne pas disposer d'un droit de préemption sur l'ensemble des biens composant le lot 1A, tel que ce lot est décrit ci-dessus.

« On Omet » déclare présentement qu'il renonce à son droit d'exploitation sans indemnité sur l'ensemble des biens dudit lot 1A à compter du 1er décembre 2024, déclarant en outre ne pas avoir cédé son droit.

Le lot 1A sera donc libre de toute occupation et de tout bail à partir du 1^{er} décembre 2024.

« On Omet », déclare en outre autoriser la vente du lot 8 en un seul bloc, en ce compris les parcelles 988, 985B, 922 et 985A (ne disposant d'aucun bail à ferme sur lesdites parcelles), et reconnaît et accepte, qu'en cas d'adjudication du lot 8 au profit d'un tiers, son droit de préemption portera sur l'ensemble du lot 8, en ce compris sur les parcelles 988, 985B, 922 et 985A sur lesquelles il ne dispose pas de bail à ferme.

« On Omet », déclare être parfaitement informé par le notaire instrumentant qu'il ne pourra exiger que les quatre parcelles numéros 988, 985B, 922 et 985A soient extraites du lot 8 lors de l'adjudication, ledit lot 8 n'étant adjugé qu'en un seul bloc.

Concernant le lot 8 tel que composé aux présentes, les adjudicataires auront parfaite connaissance de ce fait par la publication du présent cahier des charges qui sera réalisée dans le cadre de la présente vente publique des biens et seront donc informés du fait que le droit de préemption du locataire portera sur l'ensemble des parcelles composant ledit lot 8 et que les adjudicataires ne pourront exiger que les quatre parcelles numéros 988, 985B, 922 et 985A (qui ne sont pas exploitées par bail à ferme) soient extraites du lot 8 lors de l'adjudication, ledit lot 8 n'étant adjugé qu'en un seul bloc.

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.

Le vendeur déclare que le preneur n'a pas fait de travaux dans les biens pour lesquels l'article 26.1 de la loi sur le bail à ferme serait d'application, ledit article étant libellé comme suit :

« Art. 26. 1. A la fin de l'occupation, le preneur qui a supporté les frais des constructions, travaux et ouvrages a droit à une indemnité égale à la plus-value que le bien a acquise de ce fait ».

Par courriels du 07 juin 2024 et du 09 juin 2024, les preneurs reconnaissent, chacun en ce qui concerne les terres qu'il exploite, n'avoir effectué aucuns travaux sur les biens exploités, et dès lors n'avoir aucune indemnité à réclamer de ce chef.

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 avantageés.

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 vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard des biens vendus et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, **à l'exception de ce qui est stipulé ci-après**. Il décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

CREATION DE SERVITUDES (LOT 7)

Il est créée une **servitude de passage à pied et/ou au moyen de véhicules automobiles ou d'engins agricoles en faveur des parcelles numéros 1006P0000 et 1004CP0000 (fonds dominant) restant propriété du vendeur, dont l'assiette grève les parcelles 1032/02AP0000, 1033AP0000, 1033BP0000, 1034P0000 et 1035AP0000 (constituant le lot 7 aux présentes) (fonds servant) d'une largeur de quatre mètres débutant à la limite séparative des parcelles 1004CP0000 et 1032/02AP0000 et longeant les parcelles 1032/02AP0000, 1033AP0000, 1033BP0000, 1034P0000 et 1035AP0000 jusqu'au chemin rural.**

L'entretien de la servitude et les frais y relatifs sera à charge du fonds dominant.

SERVITUDES EXISTANTES

Concernant les parcelles 1011D et 1020E (reprises sous les lots 1A et 1B) et la parcelle 883E (reprise sous le lot 9), le vendeur déclare que l'acte de vente par le notaire Marc VANDERHOVEN, alors à Aubange, en date du 02 mai 1989, transcrit à la conservation des hypothèques à Arlon le 02 juin suivant, volume 5577, numéro 32, stipule expressément ce qui suit :

« Lesquels nous ont exposé qu'en vue de l'établissement d'un réseau d'égoûts à ROBELMONT, il s'avère nécessaire d'établir des canalisations en sous-sol dans les propriétés des comparants d'autre part.

CECI EXPOSE, les comparants d'autre part, agissant ès-dites qualités, concèdent par les présentes, en faveur de la COMMUNE DE MEIX-DEVANT-VIRTON pour laquelle acceptent Messieurs BERNARD et AUTHELET prénommés, le droit d'établir, à titre de servitude perpétuelles, les canalisations susdites ainsi que tous regards ou bouches, qui seront nécessaires au bon fonctionnement dudit réseau d'égoûts, suivant le tracé figurant au plan ci-annexé dressé par le Service Technique de la province de Luxembourg.

A cet effet, le droit ci-dessus précisé est concédé, savoir :

(...)

Commune de Meix-devant-Virton Division ROBELMONT

(...)

4.- par « On Omet », sur une longueur de cent vingt-trois mètres dans une pépinière cadastrée à lieu-dit « la Naue de Berchiwé » section B n° 883°.

(...)

7.- par « On Omet », sur une longueur de trois cent quarante et un mètres dans une pâture cadastrée à lieu-dit « Grands Prés » section B n° 1011c et sur une longueur de deux cent deux mètres dans une pâture cadastrée au même lieu section B n° 1020.

(...)

UTILITE PUBLIQUE

La cession a profit de la Commune de Meix-devant-Virton du droit ci-dessus établi est faite dans un but d'UTILITE PUBLIQUE reconnu en vertu de l'arrêté de la Députation permanente ci-dessus rappelé en date du douze mars mil neuf cent quatre-vingt-un.

JOUISSANCE – CONDITIONS.

La Commune de Meix-devant-Virton pourra exercer le droit qui lui est concédé en vertu des présentes à partir de ce jour.

Ladite Commune sera tenue d'effectuer les travaux de la manière la moins dommageable possible et remettre les lieux en étant dès que ces travaux seront terminés sans provoquer de dénivellation par suite de tassement de terrain ; l'entretien des canalisations, regards et bouches se fera aux frais de la Commune ; les réparations devront y être faites dès qu'elles s'avèreront nécessaires de façon que, soit le mauvais état des conduites, soit le travail de réparation n'occasionnent aucun préjudice aux propriétaires, ou le moindre préjudice possible.

D'autre part, ladite Commune aura toujours le droit de vérifier le réseau d'égoûts établi, de l'entretenir et d'effectuer les travaux qu'elle jugera nécessaires pour son bon fonctionnement, à charge de remettre les lieux en état comme dit ci-avant.

Si les biens sont donnés en location, la Commune devra à l'entière décharge des propriétaires, indemniser éventuellement ces locataires sans que cette indemnisation puisse préjudicier aux propriétaires et la Commune s'engage à rendre les propriétaires libres de tout recours de la part des locataires ».

Le vendeur déclare que lesdites servitudes sont reprises et figurées aux plans restés annexés audit acte du notaire Marc VANDERHOVEN du 02 mai 1989 et prévauté, lesquels plans seront ci-annexés.

Concernant la parcelle 1020E (reprise sous le lot 1A), le vendeur déclare que l'acte de vente par André INCOUL, Commissaire au comité d'acquisition d'immeubles de Neufchâteau, en date du 29 avril 2010, transcrit à la conservation des hypothèques à Arlon le 07 mai suivant sous la référence 30-T-07/05/2010-02501, concernant une emprise en pleine propriété d'une superficie de six mètres carrés (6 m²) et une emprise en sous-sol d'une superficie de quatre-vingt-quatre mètres carrés (84 m²), stipule expressément ce qui suit :

« V.- CONSTITUTION DE SERVITUDE

Le comparant déclare constituer une servitude d'accès et de passage au profit du sous-sol vendu, sur le fonds supérieur dudit sous-sol.

Cette servitude aura une largeur de totale de trois mètres centrée sur l'axe de la canalisation et s'exercera de manière que cette dernière puisse être placée et, en tout temps, être surveillée, entretenue, réparée et, éventuellement, remplacée par la surface.

Le pouvoir public, tant pour lui que pour ses ayants cause, s'engage à réparer ou à dédommager par le paiement à l'ayant droit d'une juste indemnité, tout préjudice qui pourrait résulter de l'usage du droit de servitude. A défaut d'accord amiable, cette indemnité sera fixée par le tribunal compétent, à la requête de la partie la plus diligente, conformément aux règles du droit commun.

Il est également stipulé à titre de servitude au profit du sous-sol vendu et à charge tant du comparant que de ses ayants-droit et ayants-cause :

1. Que le propriétaire du fonds supérieur ne pourra y ériger des constructions, de quelque espèce que ce soit (bâtiment, haie, mur de séparation, etc.), ni planter d'arbres, à moins d'un mètre cinquante centimètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation, ni modifier le niveau du sol au dessus de l'emprise acquise sans autorisation de l'acquéreur.

La présente clause n'est pas d'application en ce qui concerne les haies constituées de plants à racine à faible développement délimitant des propriétés ou des exploitations différentes, les clôtures légères ainsi que les constructions rétablies par le Pouvoir public après les travaux.

2. Que le propriétaire du fonds supérieur ne pourra pratiquer des fouilles ou déplacements ou enlèvement de terre de nature à modifier le niveau naturel du sol ou à nuire à la stabilité des conduites qui y seront posées.

3. Que le propriétaire du fonds supérieur ne pourra établir un dépôt de matières toxiques et notamment d'hydrocarbures.

4. *Que le propriétaire du fonds supérieur ne pourra d'une manière générale faire ou autoriser de faire quoi que ce soit qui puisse nuire de quelque façon que ce soit, aux canalisations qui seront installées en sous-sol, ainsi qu'à leur stabilité.*

En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent, le pouvoir public ou ses ayants droit, aura, sans avis ou mise en demeure préalable, le droit de démolir les constructions érigées et les plantations et de remettre les lieux dans leur état primitif, ainsi que de prendre toutes les mesures conservatoires jugées utiles, le tout aux frais des contrevenants sans préjudice des dommages et intérêts auxquels l'infraction pourrait donner lieu. Le comparant s'engage, tant pour lui que pour ses ayants droit et ayants cause, pour le cas d'aliénation à titre onéreux ou gratuit de son droit réel sur le fonds supérieur de l'emprise en sous-sol précitée, à faire reproduire in extenso dans l'acte constatant cette opération les dispositions du point IV. « CONSTITUTION DE SERVITUDE » du présent acte ».

Le vendeur déclare que lesdites servitudes sont reprises et figurées aux plans restés annexés audit acte du comité d'acquisition d'immeubles de Neufchâteau du 29 avril 2010 et prévauté, lesquels plans seront ci-annexés.

Le vendeur déclare en outre que lesdites servitudes sont reprises et figurées au plan d'emprise CV 113 à CV 101 de l'AIVE, plan EM11A dressé par le bureau BCT, Groupe Arcadis, à Liège, en date du 19 août 2005, lequel plan restera annexé au présent acte.

Concernant la parcelle 1013B (reprise sous le lot 1A), le vendeur déclare que l'emprise d'une contenance de 04 ares 30 centiares vendue à la Commune de Robelmont aux termes de l'acte reçu par le notaire Fernand LAMBINET le 10 février 1970 et prévauté est reprise sous teinte rouge aux plans y restés annexés, lesquels plans seront ci-annexés.

Le vendeur déclare en outre que lesdites servitudes sont reprises et figurées au plan de division dressé par le géomètre Dominique MAILLEUX du Bureau ARPENLUX à 6760 Ruelle en date du 9 janvier 2024, enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 85028-10054 et dont mention ci-avant, lequel plan restera annexé au présent acte.

Le vendeur déclare en outre que lesdites servitudes sont reprises et figurées au plan d'égouttage (PASH) resté annexé au certificat d'urbanisme n° 1 délivré par la Commune de Meix-devant-Virton le 16 juin 2023, et dont mention ci-après, relativement aux parcelles cadastrées sous les numéros 1013BP0000, 1020EP0000 et 1011DP0000.

L'adjudicataire aura parfaite connaissance des plans prévautés et ci-annexés pour en avoir reçu copie par la publication BIDDIT qui sera réalisée dans le cadre de la présente vente publique des biens.

Concernant les parcelles 1011D et 1013B (reprises sous les lots 1A et 1B), le vendeur déclare que ces parcelles sont chacune pour partie enclavées par la parcelle 1011/02P000 étant une terre vaine et vague appartenant à la Commune de Meix-devant-Virton.

A toutes fins utiles, le vendeur précise que, malgré cet enclavement partiel, les parcelles 1011D et 1013B conservent chacune un accès à la voirie publique.

Concernant la parcelle 1160 (reprise sous le lot 4), le vendeur déclare que l'acte de vente par le notaire LAMBINET-JEANTY, alors à Virton, en date du 27 février 1908, transcrit, stipule expressément ce qui suit :

« En ce qui concerne les immeubles qui seraient vendus en plusieurs lots, les droits de passages pour la rentrée des produits, le transport des engrais et autres opérations de cultures s'exerceront pour lesdits immeubles, comme par le passé dans endroits les moins dommageables, mais sans toutefois devoir d'indemnité de ce chef.

Concernant les parcelles 776P0000, 775AP0000 et 775BP0000 (lot 2), il est stipulé aux renseignements urbanistiques délivrés par la commune de Meix-Devant-Virton le 12 juin 2023 et ci-annexés et au certificat d'urbanisme n° 1 délivré par la commune de Meix-Devant-Virton le 16 juin 2023 et ci-annexé que les parcelles cadastrées sous les numéros 776P0000, 775AP0000 et 775BP0000 (constituant le lot 2 aux présentes) sont traversées par une servitude.

La commune de Meix-Devant-Virton indique à ce sujet qu'il est possible qu'il s'agisse du sentier n° 24 répertorié à l'atlas des voiries.

Le vendeur déclare en outre que ladite servitude est reprise et figurée au plan resté annexé au certificat d'urbanisme n° 1 délivré par la Commune de Meix-devant-Virton le 16 juin 2023, et dont mention ci-après, relativement aux parcelles cadastrées sous les numéros **776P0000, 775AP0000 et 775BP0000**, ainsi qu'au plan cadastral desdites parcelles, lequel plan cadastral restera également annexé aux présentes.

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 les biens vendus, 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.

Situation d'enclavement du lot 2

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance les parcelles cadastrées numéros 775AP0000, 775BP0000 et 776P0000 (constituant le lot 2 aux présentes) sont enclavées et ne disposent pas d'un accès au domaine public.

L'adjudicataire sera informé par la publication du présent cahier des charges qui sera réalisée dans le cadre de la présente vente publique des biens des dispositions de l'article 682 de l'ancien Code civil et de l'article 3.135 du Code civil relativement à la servitude légale de passage pouvant bénéficier aux biens enclavés.

L'adjudicataire du lot 2 aura parfaite connaissance de cette situation par la publication du présent cahier des charges qui sera réalisée dans le cadre de la présente vente publique des biens et acceptera toutes les conséquences qui en découlent, étant parfaitement informé par ledit notaire desdites conséquences et s'interdisant dès lors de tout recours de ce chef et déchargeant le vendeur de toute responsabilité à cet égard de sorte qu'il ne soit jamais inquiété à ce sujet.

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.

Dispositions administratives

Aménagement du territoire et urbanisme

Interpellée par le Notaire instrumentant, l'Administration Communale de Meix-Devant-Virton a fourni en date du 12 juin 2023, les renseignements urbanistiques annexés au présent acte relativement aux biens prédécrits.

Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100) – performance énergétique

1. Aménagement du territoire et urbanisme – Établissement classé – Règles et permis

A. Information circonstanciée du vendeur

- Le vendeur déclare à propos du bien que :

a) Normes

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont celles reprises dans les renseignements urbanistiques transmis par la Commune de Meix-Devant-Virton et ci-annexés.

b) Autorisations en vigueur

- les biens ne font l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur, **à l'exception de ce qui est stipulé ci-après** ;

- les biens n'abritent aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle...);

c) Documents d'information

- les biens cadastrés sous les numéros **1013BP0000, 1020EP0000 et 1011DP0000** font l'objet d'un **certificat d'urbanisme n° 1** délivré le 16 juin 2023, lequel restera ci-annexé, stipulant littéralement ce qui suit :

« Mesdames, Messieurs,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 9 juin 2023 relative à un bien sis à 6769 Meix-devant-Virton au lieudit « Grand Pré » appartenant à « On Omet » et cadastré 3° Div Robelmont, section B, n° 1013B, 1020E, 1011D, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) ;

(1) (2) Le bien en cause :

1° Les parcelles :

- **1013B se trouve en zone d'habitat à caractère rural (99%) et en zone agricole (1%) ;**
- **1011D se trouve en zone d'habitat à caractère rural (37%) et en zone agricole (63%) ;**
- **1020E se trouve en zone d'habitat à caractère rural (100%)**

au plan de secteur du Sud-Luxembourg adopté par Arrêté Royal du 27 mars 1979 ;

La zone d'habitat à caractère rural (article D.II.25 du Code)

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, §3.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

La zone agricole (article D.II.36 du Code)

§1^{er}. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et la logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement ;

2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1^{er}, alinéa 3.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essence forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme : Accès aux personnes à mobilité réduite et Enseignes et dispositifs de publicité ;

~~3° est situé en ... au regard du projet de plan de secteur adopté par ... du ... ;~~

~~4° est situé en ... au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;~~

~~5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant) ;~~

6° est :

~~a) situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine et de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;~~

~~b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;~~

~~c) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;~~

~~d) situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine ;~~

~~e) localisé dans une zone d'existence avérée de sites archéologiques figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;~~

~~f) dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;~~

7° Bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

8° est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

9° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

~~(1) (2) Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes : ...~~

~~(1) (2) Autres renseignements relatifs au bien : ...~~

10° Divers :

- Les parcelles ne sont pas situées dans un lotissement ;
- Les parcelles sont situées dans une zone en régime d'assainissement collectif (RAC) ;
- Les parcelles sont situées à proximité (50 mètres) et/ou sont traversées par un cours d'eau non navigable non classé ;
- Les parcelles sont reprises en aléa d'inondation : aléa moyen par ruissellement et débordement et aléa faible par débordement ;
- Les parcelles sont traversées par un axe de ruissellement concentré ;
- Les parcelles sont situées dans le Parc Naturel de Gaume.

La détermination du caractère constructible d'une parcelle n'est pas du ressort du certificat d'urbanisme n° 1 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.

Le certificat d'urbanisme n° 1 n'a d'autre vocation que préciser la situation juridique du bien et son niveau d'équipement.

Observations

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. Elles sont données à titre informatif et n'engagent nullement la responsabilité de l'Administration Communale ».

L'adjudicataire est parfaitement informé de l'obligation de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme afin de pouvoir ériger toute construction sur les biens objets des présentes.

Il est expressément précisé que les raccordements au réseau électrique, au réseau de distribution d'eau et au réseau d'égouttage, et les frais y relatifs, seront à la charge exclusive de l'adjudicataire, à l'entière décharge du vendeur.

- les biens cadastrés sous les numéros **776P0000**, **775AP0000** et **775BP0000** font l'objet d'un **certificat d'urbanisme n° 1** délivré le 16 juin 2023, lequel restera ci-annexé, stipulant littéralement ce qui suit :

« Mesdames, Messieurs,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 9 juin 2023 relative à un bien sis à 6769 Meix-devant-Virton au lieudit « **Derrière les Meiches** » appartenant à « **On Omet** » et cadastré **3° Div Robelmont, section B, n° 776, 775A et 775B**, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) ;

(1) (2) Le bien en cause :

I° Les parcelles :

- 776 se trouve en zone d'habitat à caractère rural (14%) et en zone agricole (86%) ;
 - 775A se trouve en zone d'habitat à caractère rural (9%) et en zone agricole (91%) ;
 - 775B se trouve en zone d'habitat à caractère rural (11%) et en zone agricole (89%)
- au plan de secteur du Sud-Luxembourg adopté par Arrêté Royal du 27 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les parcelles précitées.

La zone d'habitat à caractère rural (article D.II.25 du Code)

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, §3.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

La zone agricole (article D.II.36 du Code)

§1^{er}. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et la logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement ;

2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1^{er}, alinéa 3.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essence forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme : Accès aux personnes à mobilité réduite et Enseignes et dispositifs de publicité ;

3° est situé en ... au regard du projet de plan de secteur adopté par ... du ... ;

4° est situé en ... au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;

5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant) ;

6° est :

- ~~a) situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine et de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;~~
- ~~b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;~~
- ~~c) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;~~
- ~~d) situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine ;~~
- ~~e) localisé dans une zone d'existence avérée de sites archéologiques figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;~~
- ~~f) dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;~~

~~7° Bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;~~

~~8° est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;~~

~~9° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;~~

~~(1) (2) Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes : ...~~

~~(1) (2) Autres renseignements relatifs au bien : ...~~

10° Divers :

- **Les parcelles ne sont pas situées dans un lotissement ;**
- **Les parcelles sont situées dans une zone en régime d'assainissement collectif (RAC) ;**
- **Les parcelles sont traversées par un axe de ruissellement concentré ;**
- **Les parcelles sont situées dans le Parc Naturel de Gaume ;**
- **Les parcelles sont traversées par une servitude – possibilité qu'il s'agisse du sentier n° 24 répertorié à l'atlas des voiries (voir annexe)**

La détermination du caractère constructible d'une parcelle n'est pas du ressort du certificat d'urbanisme n° 1 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.

Le certificat d'urbanisme n° 1 n'a d'autre vocation que préciser la situation juridique du bien et son niveau d'équipement.

Observations

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. Elles sont données à titre informatif et n'engagent nullement la responsabilité de l'Administration Communale ».

Il est expressément précisé que les biens repris audit certificat d'urbanisme n°1 délivré le 16 juin 2023, à savoir les parcelles numéros 776P0000, 775AP0000 et 775BP0000, ne bénéficient pas d'un accès à une voirie.

L'adjudicataire sera informé par la publication du présent cahier des charges qui sera réalisée dans le cadre de la présente vente publique des biens des dispositions de l'article 682 de l'ancien Code

civil et de l'article 3.135 du Code civil relativement à la servitude légale de passage pouvant bénéficier aux biens enclavés.

L'adjudicataire du lot 2 aura parfaite connaissance de cette situation par la publication du présent cahier des charges qui sera réalisée dans le cadre de la présente vente publique des biens et acceptera toutes les conséquences qui en découlent, étant parfaitement informé par ledit notaire desdites conséquences et s'interdisant dès lors de tout recours de ce chef et déchargeant le vendeur de toute responsabilité à cet égard de sorte qu'il ne soit jamais inquiété à ce sujet.

L'adjudicataire est parfaitement informé de l'obligation de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme afin de pouvoir ériger toute construction sur les biens objets des présentes.

Il est expressément précisé que les raccordements au réseau électrique, au réseau de distribution d'eau et au réseau d'égouttage, et les frais y relatifs, seront à la charge exclusive de l'adjudicataire, à l'entière décharge du vendeur.

B. Données techniques – Équipements

- Le vendeur déclare à propos des biens que :
 - ils **ne bénéficient pas** d'un équipement d'épuration des eaux usées ;
 - ils **ne sont pas repris** au Plan Communal d'Egouttage PASH (Semois-Chiers) en zone d'assainissement collectif (RAC), à l'exception de ce qui est stipulé ci-après :
 - les parcelles **1020E, 1013B, 1011D, 776, 775A, 775B, 1264C6 et 1264D7** sont reprises en zone d'assainissement collectif.
 - ils **ne bénéficient pas** 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, à l'exception de ce qui est stipulé ci-après :
 - les parcelles **1020E, 1013B et 1011D** bénéficient d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

- Le vendeur déclare à propos du bien que :
 - a) À propos de la situation urbanistique**
 - s'agissant de la situation existante, il 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 –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,
 - s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.
 - b) À propos de l'existence d'établissement(s) classé(s)**
Néant.

Il est rappelé que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. du CoDT à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme requis.

Le vendeur déclare également :

- N'avoir pas connaissance qu'il existe à ce jour une procédure tendant à la constatation d'une infraction aux dispositions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ni d'aucun litige en cours relatif au bien vendu, pour quelque cause que ce soit (troubles de voisinage, infraction urbanistique, etc...).
- Qu'à sa connaissance, les immeubles ne sont pas affectés par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.
- Que les biens sont actuellement affectés à l'usage de terres, pâtures, prés, bois, patsart et pépinière, que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le

vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question une affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Sur interpellation du notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – les biens concernés par le présent cahier des charges n'ont pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de ceux-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans ses titres de propriété.

En outre, le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, l'affectation et la destination futures des biens vendus ainsi que les charges qui seraient à réaliser avant toute délivrance de permis, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situent les biens vendus.

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

Le vendeur déclare à propos des biens que :

- ils ne sont ni visés 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 ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- à leur connaissance, les biens donnés et partagés ne sont pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et D.VI.19 du CoDT, étant donné que les opérations objet du présent acte consistent en aliénations entre parents ou alliés en ligne directe ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus, tel que stipulé à l'article D.VI.20 du CoDT.

3. Protection du patrimoine – Monuments et sites

Le vendeur déclare à propos des biens que :

- ils ne sont pas visés 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 de ce qui est stipulé ci-après :**

- **Les parcelles suivantes sont concernées par la carte archéologique : 1264/07D et 883E.**

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur pour autant qu'ils soient encore d'application et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

- **Les parcelles suivantes sont concernées par les modifications à l'atlas de la voirie vicinale :**

1013B, 1011D :

Libellé : Suppression de parcelles de chemin

Date : 20-09-65

- **La parcelle suivante est concernée par les modifications à l'atlas de la voirie vicinale :**

1011D :

Libellé : Aménagement de la voirie au lieudit « Routeux »

Date : 18-04-69

Libellé : ouverture de 2 chemins agricoles

Date : 09-03-03

- **Les parcelles suivantes sont concernées par les modifications à l'atlas de la voirie vicinale :**

1034, 1032/02A, 1033B, 1033A, 1035A, 998B :

Libellé : amélioration du chemin dit « au Bois St Martin »

Date : 27-02-08

- **Les parcelles suivantes sont concernées par les modifications à l'atlas de la voirie vicinale :**

1034, 1033B, 1035A :

Libellé : établissement d'une partie des chemins

Date : 03-09-07

- **Les parcelles suivantes sont concernées par les modifications à l'atlas de la voirie vicinale :**

899, 904A, 985A, 928, 903, 902, 988 :

Libellé : acquisition terrains pour servir chemins agricoles

Date : 07-03-12

- **La parcelle suivante est concernée par les modifications à l'atlas de la voirie vicinale : 883E:**

Libellé : ouverture de 3 chemins agricoles en terrassement

Date : 30-05-17

4. Zones à risque

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

- Zone inondable

L'adjudicataire déclare :

- être informé des règles énoncées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et plus particulièrement, de ce qu'en vertu de cette disposition,

- le Roi arrête avec les Régions des zones à risque, étant des endroits exposés ou susceptibles d'être exposés à des inondations répétitives et importantes, dans le périmètre desquelles « l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au §2. Les biens visés à l'alinéa précédent sont les biens en cours de construction, de transformation ou de réparation qui sont définitivement clos avec portes et fenêtres terminées et posées à demeure et qui sont définitivement et entièrement couverts. Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement visée au premier alinéa. Cette dérogation n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre » ;

- avoir connaissance de la cartographie de l'aléa d'inondation des 15 sous-bassins hydrographiques que compte la Région wallonne a été approuvée par le Gouvernement wallon, consultable à titre informatif sur l'adresse électronique suivante : <http://geoapps.wallonie.be/inondations> ;

ET après vérification, le bien vendu ne semble pas repris dans une zone à risque au sens de l'article 129, §1 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, telle que définie par le Gouvernement wallon, à l'exception de ce qui est stipulé ci-après :

Les parcelles suivantes sont traversées par un axe de ruissellement concentré : 1020E, 1013B, 1011D, 776, 775A, 775B, 1264/06C, 883E.

Les parcelles suivantes sont situées à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : 1020E, 1013B, 1011D, 776, 775A, 775B, 1264/06C, 1160, 883E.

Les parcelles suivantes sont situées en aléa faible par débordement : 1020E, 1013B, 1011D, 883E.

La parcelle suivante est située en aléa moyen par ruissellement : 1013B.

La parcelle suivante est située en aléa moyen par débordement et ruissellement : 1013B.

5. Etat du sol : information disponible – titularité

A. INFORMATION DISPONIBLE

• Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols numéro 10656772, datés du 07 juin 2024, soit moins d'un an à dater des présentes, énoncent ce qui suit :

« Situation dans la BDES :

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous 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. ».

• Le vendeur déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de vente, du contenu des extraits conformes.

B. DECLARATION DE NON-TITULARITE DES OBLIGATIONS

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après 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, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire ne puisse exiger de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

S'il y a lieu, conformément aux stipulations reprises parmi les conditions générales exonérant le vendeur de bonne foi de la garantie des vices cachés, le vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une fonction de terres, pâtures, prés, bois, patsart et pépinière.

- et que, toujours dans la même idée, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution, antérieure aux présentes, qui soit incompatible avec la destination future du bien.

Sous le bénéfice de la sincérité de cette déclaration, l'acquéreur libère le vendeur de toute obligation à son égard, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques.

Toutefois, si le vendeur devait être désigné comme le « titulaire » des obligations du Décret Sols wallon par les autorités publiques, celui-ci ne pourrait se fonder sur la présente exonération contractuelle de garantie pour se retourner à son tour contre l'acquéreur.

En outre, dans cette même hypothèse et par dérogation à l'exonération qui précède, le vendeur devrait répondre de tous troubles subis par l'acquéreur, en raison notamment de l'action des pouvoirs publics.

6. Patrimoine naturel

Le vendeur déclare à propos des biens que :

- il ne sont situés ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comportent ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°, **à l'exception de ce qui est stipulé ci-après :**

- **les biens sont situés dans un parc naturel ;**

- **les parcelles suivantes sont situées à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : 1160, 1193, 1162 ;**

- **la parcelle suivante est située dans une zone non navigable non classée : 1020E, 1011D ;**

- **la parcelle suivante est située à 50 mètres d'une zone non navigable non classée : 1020E, 1013B, 1011D, 1009A, 1010, 883E.**

Dossier d'intervention ultérieure

Les parties sont informées de l'obligation de constituer, conserver et compléter un DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

S'agissant de biens non bâtis, le vendeur a déclaré qu'il n'existe pas de DIU.

Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il n'y a **pas** dans le bien vendu de citerne à mazout souterraine ou de surface de trois mille litres ou plus.

CertIBEau - Terrain non-bâti

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

Primes de la Région Wallonne

Le vendeur déclare **ne pas** avoir bénéficié de primes de la Région wallonne.

L'adjudicataire devra s'informer personnellement sur la possibilité d'octroi de primes diverses à l'acquisition et/ou à la transformation par les instances régionales compétentes et dispense le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Situation hypothécaire

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

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 est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

Abonnements eau, gaz, électricité

Pas d'application, à l'exception d'un compteur d'eau placé sur le lot 1A prédécrit.

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), l'abonnement à l'eau, ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure un nouveau, et ce sous réserve des droits éventuels du locataire. 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, et ce sous réserve des droits éventuels du locataire.

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjudger 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

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.

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 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 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 au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le 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 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 :

o 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).

o 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 adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

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

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

La présente vente **ne sera pas** réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'enchérisseur retenu.

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 collicant

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 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 six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive**. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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 pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 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. Elle est ici fixée à trente pour cent (30 %).

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu 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 consignand 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, ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et

oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : 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.

D. Procuration

Le vendeur, ci-après désigné par les termes “le mandant”, constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d’agir séparément :

Chacun des employés du notaire PEIFFER soussigné.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les 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 le mandant 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 des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d’achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les 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’opposition, 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 sûretés 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’exécutions, 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 des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l’un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d’un porteur, 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 adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l’article 2002 de l’ancien Code civil, il est solidairement tenu 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.

Le mandant déclare qu’il n’est pas assujéti à la TVA, qu’il n’a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu’il n’est membre d’aucune association de fait ou temporaire qui est un assujéti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum (le cas échéant, pour le prix minimum pour chacun des lots) fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s’interdit de retirer le

bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il 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. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjudgé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50 EUR) payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Aubange, à la date précitée, et après lecture intégrale et commentée, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.