Gest : DL **Répertoire : 2026/**

Cahier des charges, clauses et conditions
pour une vente publique online sur BIDDIT.BE

Maison d'habitation avec jardin sise à
6700 ARLON, Rue de Diekirch, n° 233.

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
Le trente octobre.
A Arlon, en l'Etude.

Nous, **Rodolphe DELMEE**, Notaire résidant à Arlon, **procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête de la personne morale ci-après nommée et qualifiée,** à savoir :

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

A. Les conditions spéciales ;
B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes onlines ;
C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
D. Déclarations – Identité.

A. Conditions spéciales de vente

1. Coordonnées de l'étude

SRL « Rodolphe DELMEE, Société Notariale ».
Avenue Jean-Baptiste Nothomb, n° 30
6700 ARLON.
Téléphone : 063/45.02.90.
Mail : rodolphe.delmee@notairedelmee.be
Web : http://www.notairedelmee.be

2. Description du bien – Origine de propriété

2.1. Description du bien :

81001 – VILLE D'ARLON – PREMIERE DIVISION
/ ARLON /

Une maison d'habitation avec jardin sise **rue de Diekirch, n° 233**, cadastrée, suivant matrice cadastrale datant de moins d'un an, **section A sous le numéro 1139/T5 P0000**, d'une contenance de **deux ares nonante-quatre centiares (02a 94ca)**.

Revenu Cadastral non indexé : 842,00 Euros.

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

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

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

2.1. Origine de propriété

L'adjudicataire se contentera de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger du requérant d'autre titre qu'une expédition du procès-verbal de la vente publique.

3. Mise à prix

La mise à prix s'élève à **CENT NONANTE MILLE EUROS (190.000,00 EUR).**

4. Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

5. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 24 novembre 2026, à 13 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 02 décembre 2026, 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.

6. Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, **et sauf instruction contraire du Notaire**, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du Notaire soussigné **le mercredi 09 décembre 2026, à 10 heures**.

Au besoin, il est précisé que le Notaire se réserve le droit de modifier le jour et l'heure de signature du procès-verbal d'adjudication.

7. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux dates suivantes :

- Les lundis 16 novembre, 23 novembre et 30 novembre 2026, de 17 h. à 18 h. 30 ;

- Les samedis 21 novembre et 28 novembre 2026, de 13 h. à 14 h. 30.

Rendez-vous sur place.

Le Notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

8. Transfert de propriété

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

9. Jouissance – Occupation

Le bien vendu est libre de bail et d'occupation.

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

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

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

10. Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le Notaire adjuge, le cas échéant, sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

11. 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 non-apparents 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 non-apparents ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Le cas échéant, il appartiendra à l'adjudicataire de prouver la qualité de professionnel de l'immobilier du vendeur.

12. <u>Limites – Contenance</u>

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.

13. <u>Mitoyennetés</u>

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

14. <u>Servitudes</u>

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives généralement quelconques, apparentes et non apparentes, dont il pourrait être grevé ou avantagé.

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 du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Il est toutefois précisé que le requérant est propriétaire ou a été propriétaire de plusieurs maisons situées à proximité du bien vendu.

Cette situation a pour conséquence que le bien objet des présentes peut être concerné par des conditions particulières et servitudes par destination du père de famille résultant de la situation de fait des lieux.

D'une manière générale, les canalisations et écoulements, même non apparents qui existent actuellement au service ou à charge d'un des fonds pourront subsister.

Toute canalisation qui serait à usage commun sera entretenue à frais communs.

L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existante au sein de chaque immeuble, même si elle n'est pas apparente, pourra subsister au titre de servitude par destination du père de famille par le seul fait de la division des propriétés.

Il peut donc en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur un autre, des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage des canalisations, conduites et raccordements de toute nature (eau, gaz, électricité, …), etc., desservant les biens ou traversant l'un d'eux en desservant l'autre, etc., la présente énumération étant énonciative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitude par destination du père de famille, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de

passage, d'écoulement, d'égouts, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée, etc. à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble concerné.

15. <u>Dégâts du sol ou du sous-sol</u>

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.

16. <u>Actions en garantie</u>

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.

17. <u>Copropriété</u>

Pas d'application sur cette vente.

18. <u>Dispositions administratives</u>

a) <u>Prescriptions urbanistiques</u>

I. Préambule

1) Notion

Le vendeur et les amateurs sont informés de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB…) qui forment le statut administratif des immeubles, dont notamment :

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT » ;
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

2) Obligations réciproques entre cocontractants

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

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur (art. D.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments…), spécialement si la mise en vente a été précédée d'une publicité, l'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

3) Rétroactes de pourparlers préliminaires

Tout amateur éventuel devra déclarer que :

- il a été expressément interpellé sur la nature de son projet ;

- à défaut d'indication particulière, il est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien vendu (volume bâti, aspect architectural, destination…) ;

- parallèlement aux obligations qui pèsent sur le vendeur, il a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes.

4) Voie d'accès à l'information

Le Notaire soussigné rappelle que ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 du CoDT.

Le vendeur a confirmé l'information reprise ci-dessous, au vu du courrier transmis par la Ville d'Arlon en date du **24 septembre 2026**.

5) Contrôle subsidiaire du Notaire

Le Notaire soussigné rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;

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

- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés.

Chaque adjudicataire est avisé de ce qu'eu égard aux principes d'indépendance et de cumul des polices administratives, la régularité urbanistiques du bien vendu ne préjuge pas du respect des impositions éventuellement prescrites par d'autres polices administratives, à l'instar de celles du logement et de lutte contre l'incendie.

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

A. Informations

Le requérant a déclaré à propos du bien :

a) Information circonstanciée :

- que l'affectation prévue par les plans d'aménagement/de secteur est la suivante : **zone d'habitat** au plan de secteur du Sud-Luxembourg ;

- que le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation ou d'un permis de lotir assimilé, ni d'un permis d'urbanisme non périmé (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré), délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur ;

- qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le cédant déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises aux présentes ;

- que le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle…).

b) Information générale :

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le Notaire soussigné informe en outre les parties de l'existence des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme (article D.IV.84 du CoDT) précisant que le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi sauf prorogation éventuelle.

c) Lettre de l'Administration Communale d'Arlon

Il résulte notamment d'une lettre adressée au Notaire soussigné par le Collège Communal de la Ville d'Arlon en date du **24 septembre 2026** ce qui suit relativement à la situation urbanistique du bien objet des présentes :

*« En réponse à votre courrier du 11 septembre 2026, relatif au bien sis rue de Diekirch 233 à Arlon, cadastrés **ARLON 1 DIV. /ARLON/ section A numéro 1139T5**, appartenant à nous avons l'honneur de vous transmettre ci-dessous le résumé des renseignements urbanistiques, tels qu'ils nous sont fournis par le Groupement d'informations géographique (GIG) pour la Province de Luxembourg.*

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

Parcelle concernée	*Division : **ARLON 1 DIV /ARLON/*** *Section : **A*** *Numéro : **A 1139 T 5*** *INS : 81001* *Surface mesurée sur le plan cadastral (susceptible de différer de la surface « fiscale » reprise à la matrice cadastrale) : 3.4 ares*
Plan de secteur :	*Nom du plan du secteur d'aménagement :* ***SUD-LUXEMBOURG*** *1 Zone(s) d'affectation : **Habitat (100 %, soit 3.4 ares)*** *Surcharges du plan de secteur* *Prescriptions supplémentaires* *Prescriptions supplémentaires : Non* *Avant-projet et projet de modification du plan de secteur* *Infrastructures en avant-projet ou projet : Non* *Périmètres des avants-projets et projets : Non*
Guides Régionaux d'Urbanisme	*Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non*

	Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non *Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite :* ***Oui*** *Code carto : 81001-RMR-0001-01* *Libellé : Arlon* *Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001* *Liendoc : Ici* *Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité :* ***Oui*** *Code carto : 81001-REP-0001-01* *Libellé : Arlon* *Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991* *Liendoc : Ici* *Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non.*
Guide Communaux d'Urbanisme	*Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme :* ***Oui*** *Code carto : 81001-RCU-0001-01* *Libellé : Enseignes et dispositifs de publicité* *Historique dossier : Approuvé (approbation) le 31/03/2004 entré en vigueur le 24/05/2004 ;* *Liendoc : ici* *Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Non*
Schéma de Développement Communal	*Parcelle située en SDC :* ***Oui*** *SDC approuvé par Arrêté Ministériel en date du 02/07/2024, entré en vigueur le 24/07/2024* *Description :* ***Habitat de périphérie***
Ancien Schéma de Structure Communal	*Parcelle située en SSC – Anciennement Schéma de Structure Communal : Non.*
Permis d'Urbanisation	*Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. Lotissement) : Non*
Rénovation urbaine :	*Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non*
Revitalisation urbaine :	*Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non*
Sites à réaménager (SAR) :	*Parcelle située dans un SAR : Non*
Périmètre de reconnaissance économique :	*La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non*
Schéma d'Orientation Local (SOL)	*Parcelle concernée par un SOL :* ***Oui*** *Code carto : 81001-PCA-0007-05*

	Code service : D8006/10D *Libellé : **Site des anciennes casernes Callemeyn** (100 %, soit 3.4 ares)* *Historique du dossier : Arrêté Ministériel du 04/05/2005 (approbation)* *Liendoc : Ici*
Périmètre de remembrement urbain	*Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non*
Article D.IV.22	*Parcelle située dans un périmètre d'application de l'article D.IV.22 : Non*
Zones d'assainissement	*1 type(s) de zone(s): **Collectif (RAC)***
Cours d'eau	*Axe de réseau hygrographique wallon : Non* *A 50 mètres : Non*
Aléa d'inondation	*La parcelle n'est située dans aucune zone.*
Axe de ruissellement concentré	*Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non* *Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non*
Zone de prévention des captages (SPW)	*Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non* *Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non* *Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non*
Parc naturel :	*Parcelle située dans un parc naturel : Non*
Liste des arbres et haies remarquables	*Un arbre se trouve dans la parcelle : Non* *Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non* *Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non* *Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non* *Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non* *Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non* *Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non* *Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non* *Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non* *La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non*
ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)	*Sélection située dans un PIP : Non* *Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non*
Zone natura 2000	*Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000*
Zone natura 2000 (100m)	*Parcelle non située à moins de 100 mètres du*

	périmètre d'une zone Natura 2000
Wateringue	*Parcelle contenant une wateringue : Non*
Canalisation de gaz Fluxys	*Parcelle traversée par une canalisation « Fluxys » : Non* *Canalisation « Fluxys » à une distance inférieure à 250 mètres : Non*
Seveso	*Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non* *Zones contours des entreprises SEVESO : Non* *Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non* *Zones vulnérables SEVESO : Non*
Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES) :	*Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 § 2 et 3 du Décret) : Non* *Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non*
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	*La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines* *La parcelle n'a pas une présence de puits de mines* *La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines* *La parcelle n'a pas une présence de minières de fer* *La parcelle n'a pas une présence de karst*
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	*Parcelle située dans une cavité : Non*
Eboulement	*Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non* *La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non*
Patrimoine – Biens classés et zones de protection	*Parcelle contenant un monument classé : Non* *Parcelle contenant un site classé : Non* *Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non* *Parcelle contenant un site archéologique classé : Non* *Parcelle contenant une zone de protection : Non*
Inventaire du patrimoine immobilier culturel :	*Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non*
Carte archéologique	*La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non*
Chemin de Grande Communication (Liège)	*Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non*
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source : SPW)	*Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non*
Périmètres de remembrements et	*Parcelle concernée par un périmètre de remembrement et d'aménagements fonciers :*

d'aménagements fonciers	*Non*
PAC/Permis d'urbanisme	*Non.*

Les documents de référence visés par les mentions [liendoc] de ce tableau sont accessibles sur le site de la Wallonie : http://geoapps.wallonie.be/webgisdgo4 » et « http://geoportail.wallonie.be/walonmap ».

Pour rappel,

- aucun acte/travail visé à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être effectué sans permis d'urbanisme ;

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas d'obtenir le permis d'urbanisme ;

- des règles existent concernant la péremption des permis (art. D.IV.81 et suivants du CoDT ;

- tout bien doit se conformer à l'article 92 du Règlement Général de Police relatif à la numérotation des immeubles et plus particulièrement à la sous-numérotation en cas d'appartements ;

- en cas de logements réalisés sans permis mais bénéficiant de l'amnistie prévue par le décret du 16 novembre 2017 (décret modifiant l'article D.IV.99 et le Livre VII du Code de Développement territorial en vue d'y insérer un article D.VII.1bis instaurant une présomption de conformité urbanistique pour certaines infractions), le propriétaire du bien concerné produira néanmoins les documents jugés nécessaires à la numérotation des logements par l'administration communale (plans ou croquis du bâtiment). (voir Règlement Général de Police - version du document consolidée suite à la Décision du Conseil communal du 20 juin 2019 - https://www.arlon.be/macommune/securite/police-locale-l /reglement-general-de-police-version-consolidee.pdf));

- les logements créés sans permis d'urbanisme et ne bénéficiant pas de cette amnistie devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, sans qu'il ne puisse être préjugé de la décision du Collège quant à leur régularisation ;

- l'ensemble du territoire communal d'Arlon est soumis à un règlement communal arrêtant une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés (Conseil communal du 16.10.2025) et à un règlement communal arrêtant une taxe sur l'absence d'emplacement de parcage (Conseil communal du 13.11.2025). Le cas échéant, toute nouvelle construction est soumise à un règlement communal arrêtant des impositions complémentaires et une redevance liées à la vérification de l'implantation des bâtiments (Conseil communal du 16.10.2025).

Selon que le bien est situé à front d'une voirie communale ou régionale, tous les renseignements relatifs aux contraintes d'accessibilité, d'alignement et de zone de recul, à l'état du revêtement ou aux projets d'aménagement peuvent être obtenus soit au Département Technique de la Ville d'ARLON, 148 rue des Espagnols à 6700 ARLON soit à la Direction des Routes du Luxembourg, District d'Arlon, 9 rue du Vivier à 6723 HABAY, soit auprès du District de Neufchâteau, 57 chaussée d'Arlon à 6840 NEUFCHATEAU pour les terrains concernés par un périmètre de réservation de la E411.

Les renseignements relatifs aux équipements de voirie : eau, gaz, électricité et téléphonie, sont à requérir auprès des concessionnaires respectifs : SWDE (10 avenue des Dessus-de-Lives – 5101 LOYERS), ORES (237 avenue Général Patton – 6700 ARLON) et PROXIMUS (1 rue des Alliés - 6800 LIBRAMONT). »

B. Mentions diverses

1°) Le requérant a déclaré qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité et sous réserve de ce qui est précisé ci-avant dans les renseignements urbanistiques fournis par la Ville d'Arlon, au sujet du bien objet des présentes :

- qu'il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, etc.) ;
- qu'il n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- qu'il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;
- qu'il n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.IV.17 et suivants du CoDT ;
- qu'il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ; il est toutefois situé dans un périmètre des Guides Régionaux d'Urbanisme comme précisé ci-avant ;
- qu'il n'est soumis à aucune réglementation quelconque relative aux biens immeubles abandonnés, insalubres, inhabitables ou assimilés ;
- qu'il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT :
- qu'il n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- que le bien n'a fait l'objet d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

2°) Le requérant a en outre déclaré :

- que le bien pré-décrit est actuellement affecté à usage de **maison d'habitation** ;
- qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'un changement de cette affectation ;
- qu'il a obtenu les autorisations nécessaires aux travaux qu'il a entrepris dans l'immeuble pour autant qu'ils soient soumis à autorisation et il a déclaré n'avoir pas connaissance d'un litige ni d'une infraction en ce qui concerne les travaux et/ou constructions qui auraient été effectués par les propriétaires antérieurs.

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 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'acquéreur.

b) <u>Zone inondable</u>

La requérante a déclaré que le bien n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation ou de ruissellement.

d) <u>Etat du sol – Information disponible – Titularité – Destination – Informations</u>

Suite à l'entrée en vigueur du Décret wallon du 1er mars 2018 et de la constitution de la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES), le requérant (vendeur) a déclaré n'avoir exercé sur le bien aucune activité pouvant engendrer une pollution et n'avoir connaissance de l'existence présente ou passée d'aucune pollution.

Le Notaire soussigné communique aux parties le résultat de la consultation de la Banque de Données de l'Etat des sols (BDES) faite par ses soins en date du **11 septembre 2026**.

A. Informations disponibles.

L'extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES), daté du **11 septembre 2026**, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

- PARCELLE CADASTRÉE A ARLON 1 DIV./ ARLON / section A parcelle n° 1139 T 005.

- **RÉFÉRENTIEL :** PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL « DERNIERE SITUATION ».

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du **11/09/2026**.

La consultation de la Banque de Données de l'État des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

- 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.

- MOTIF(S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art.12 §2, 3)
- Néant
- MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)
- Néant
- DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)
- Néant

Le requérant (vendeur) ou son représentant informera le cessionnaire (adjudicataire), avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

Le cessionnaire ou son représentant devra reconnaître qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le requérant (vendeur) a confirmé, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er 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 1er 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. Déclaration de destination

1) Destination

L'adjudicataire sera interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, et devra déclarer qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « **Résidentiel** ».

2) Portée

Le requérant (vendeur) prendra acte de cette déclaration.

D. Information circonstanciée

Le requérant (vendeur) a déclaré, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

E. Renonciation à nullité

L'adjudicataire reconnaîtra que le requérant (vendeur) s'est acquitté des obligations d'informations postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consentira irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du requérant (vendeur), requerra formellement le Notaire instrumentant de procéder à la vente publique.

e) <u>Dossier d'Intervention Ultérieure (D.I.U.)</u>

Le Notaire soussigné attirera attention des parties sur l'existence d'obligations mises à leur charge par l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 en matière de coordination sur les chantiers.

Il a attiré l'attention des parties sur le fait que l'adjudicataire aura l'obligation de conserver tout dossier d'intervention ultérieure, actuel ou futur, pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Le requérant a déclaré **qu'il n'existe pas de tel dossier** pour le bien vendu.

f) <u>Installations électriques (RGIE 10/05/1981)</u>

Le requérant déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation conformément l'article 270 du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981 ou conformément le chapitre 6.4. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques du 08 septembre 2019.

Cette visite de contrôle a été effectuée le **02 octobre 2026** par l'ASBL « Certinergie » (Réf. : 29/2026/86496/D01 :2) et il est indiqué dans le procès-verbal que l'installation électrique **n'est pas conforme aux prescriptions du RGIE.**

Au terme d'un délai de 12 mois à compter du 02 octobre 2026, il y aura lieu de faire constater par le même organisme que les manquements ont été rectifiés.

L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'original de ce procès-verbal de contrôle sera remis à l'adjudicataire définitif.

g) <u>Performance énergétique des bâtiments (A.G.W. 03/12/2009-27/05/2010)</u>

Le certificat de Performance Energétique Bâtiments (PEB) est destiné à informer les amateurs éventuels sur la performance énergétique du bâtiment.

L'original du certificat de performance énergétique du bien mentionnant le code unique **20210220006239** établi par le Certificateur agréé Jacques ERTVELDT, à 1651 Lot, en date du **20 avril 2021**, sera remis à l'adjudicataire définitif.

Ce certificat stipule notamment ce qui suit :

* La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de: 88.313 kWh/an ;

* Surface de plancher chauffé : 176 m² ;

* Consommation spécifique d'énergie primaire : 500 kWh/m².an (**Classe F**).

h) <u>Détecteur Incendie (Code wallon du Logement et de l'Habitat Durable)</u>

Le Notaire soussigné rappelle l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

Si le bien vendu n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales, l'adjudicataire définitif en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui.

i) <u>Permis de Location (Code wallon du Logement et de l'Habitat Durable)</u>

L'adjudicataire reconnaît avoir été éclairé sur les dispositions du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable et en particulier, sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13Bis, à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m² ;

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale ;

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (kots…) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes; ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés.

j) Contrôle des citernes à mazout (A.G.W. 17/07/2003)

Le Notaire soussigné précise que pour les réservoirs à mazout d'une capacité inférieure à trois mille (3.000) litres, il n'existe actuellement aucune règlementation.

Par contre, les réservoirs à mazout d'une capacité comprise entre trois mille (3.000) litres et vingt-cinq mille (25.000) litres sont soumis à l'Arrêté du Gouvernement Wallon, du 17 juillet 2003 modifié par l'Arrêté du même Gouvernement du 24 juillet 2008.

Le requérant déclare **qu'il n'y a pas** de citerne à mazout d'une capacité supérieure à trois mille (3.000) litres présente dans le bien vendu.

k) Remboursement de primes (A.G.W. 30/04/2009)

Le requérant a déclaré ne pas avoir bénéficié de primes de la Région Wallonne.

Chaque amateur éventuel devra s'informer personnellement sur la possibilité d'octroi de primes diverses à l'acquisition et/ou à la transformation et/ou à la rénovation par les instances régionales compétentes, notamment par la Région Wallonne.

l) Environnement

Suivant les informations fournies par la Commune, le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

19. Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre 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.

20. 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.

21. <u>Abonnements eau, gaz, électricité</u>

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

22. <u>Impôts</u>

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.

23. <u>Faculté de condition suspensive d'obtention d'un financement</u>

L'adjudication **ne sera pas faite** sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

B. <u>Conditions générales de vente</u>

Champs d'application

<u>Article 1.</u>

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

<u>Article 2.</u>

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

<u>Article 3.</u>

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

<u>Article 4.</u>

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

<u>Article 5</u>.

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

a) suspendre la vente ;

b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

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

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

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

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

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

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

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

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6.

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

Le Notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7.

Seules les enchères formulées en Euros sont reçues.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8.

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

Article 9.

La période des enchères est fixée à huit (8) jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de

clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de cinq (5) minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq (5) minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de cinq (5) minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq (5) minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système génèrera 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 dix (10) jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13.

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication définitif par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le

notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

* une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur**.**

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

Article 15.

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le Notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 du Code Judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas,

aucune prime ne sera due. Le Notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire
Article 16.

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

Subrogation légale
Article 17.

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

Déguerpissement
Article 18.

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

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

Adjudication à un colicitant
Article 19.

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

Porte-fort
Article 20.

L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le Notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. 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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée 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'Etude du Notaire **endéans les six (6) 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 (Région de Bruxelles-Capitale et Région Wallonne)
Article 25.

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqué ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu **doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication définitif, mais au plus tard cinq jours avant la date fixée pour la signature dudit procès-verbal**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50 %).

Cela s'élève à :

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), 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 vingt pour cent (15,20%), 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 septante pour cent (14,70%), 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-cinq pour cent (14,55%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), 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).

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 T.V.A. 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 T.V.A. due.

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 (4 %)**, 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 de Justice 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 (15) jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent (10%) 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 consignant en l'Etude du Notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne 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 à la masse.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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 mandataires 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. DECLARATIONS - IDENTITE

Droit pénal.

Le Notaire informe les amateurs des dispositions du Code Pénal visant les personnes qui troublent ou entravent la liberté des enchères, l'article 314 du Code Pénal étant libellé comme suit :

« *Les personnes qui, dans les adjudications de la propriété, de l'usufruit ou de la location des choses mobilières ou immobilières, d'une entreprise, d'une fourniture, d'une exploitation ou d'un service quelconque, auront entravé ou troublé la liberté des enchères ou des soumissions, par violences ou par menaces, par dons ou promesses ou par tout autre moyen frauduleux, seront punies d'un emprisonnement de quinze jours à six mois et d'une amende de cent euros à trois mille euros.* ».

Confirmation de l'identité.

Le Notaire 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 (50,00 EUR), payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

Prise de connaissance du projet.

Le Notaire déclare que le requérant a pu prendre connaissance du projet du présent procès-verbal, lequel projet lui a été transmis pour examen et accord par voie électronique en date du 28 octobre 2026.

DONT PROCES-VERBAL.
Dressé lieu et date que dessus.
Et, après lecture intégrale et commentée, Nous, Notaire avons signé.