

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES  
ONLINE SUR BIDDIT.BE**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le vingt-trois août  
Nous, Maître **Florence MOREAU**, Notaire de résidence à Virton,

**A. Conditions spéciales de vente**

**Coordonnées de l'étude**

Toute personne intéressée peut contacter le notaire chargé de la présente vente aux coordonnées suivantes :

Etude du notaire Florence MOREAU

Avenue Bouvier, 37

6760 VIRTON

Tel: 063/57.71.04

info@notairemoreau.be

**Description du bien**

**COMMUNE DE VIRTON – PREMIÈRE DIVISION- VIRTON**

Dans un immeuble à appartements et rez commercial (BCE :0723.720.958), sis Grand-Rue, numéro 24, cadastré d'après titre section B, numéro 289D et d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 289E P0000, pour une superficie d'après cadastre de deux ares vingt-deux centiares (02a 22ca) :

Le lot 3 situé au niveau -1 et au rez-de-chaussée, étant une « **surface commerciale** », cadastré d'après titre et extrait cadastral datant de moins d'un an section **B**, numéro **289E P0003**, comprenant :

**a) en propriété privative et exclusive :**

\*au niveau -1 : les pièces numérotées 4, 6, 7 et 8 reprises en teinte jaune aux plans dressés par le géomètre-expert, Bernard DELLACHERIE, à Buzenol, le 27 mai 2019, référence AGDP : 85045-10209, restés annexés à l'acte de base modificatif, dont question ci-après.

\*au rez-de-chaussée : la pièce numéroté 1 reprise en teinte jaune auxdits plans.

**b) en copropriété et indivision forcée :** les 2.817/10.000èmes indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral : 1.663,00 €

*Tel que ce bien est repris dans l'acte de base dressé par le notaire Georges LOCHET, à Fauvillers, en date du 14 février 2019, transcrit au Bureau Sécurité Juridique d'Arlon le 28 février 2019 sous la référence 30-T-28/02/2019-00926 ainsi que dans l'acte de base modificatif dressé par le notaire Georges LOCHET, prénommé, à l'intervention du notaire Augustin FOSSEPREZ, à Libramont-Chevigny, en date du 11 septembre 2019, transcrit au Bureau Sécurité Juridique d'Arlon le 13 septembre 2019 sous la référence 30-T-13/09/2019-04658.*

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.

Enfin, la description des biens dans la publicité qui a précédé la vente n'est pas garantie, et n'ouvre aucun recours à l'adjudicataire.

### ***Mise à prix***

La mise à prix s'élève à **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €)**.

### ***Enchère minimum***

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

### ***Début et clôture des enchères***

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 30 septembre 2024 à 10 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 08 octobre à 10 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

### ***Jour et heure de signature du PV d'adjudication***

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **mardi 15 octobre 2024 à 11 heures**.

### ***Visites***

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous pris avec l'étude notariale.

Tout occupant des biens vendus sera informé des jours et heures de visites qui se feront de la manière énoncée ci-avant.

### ***Transfert de propriété***

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

### ***Jouissance – Occupation***

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

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires. Il prendra ces mesures à ses entiers frais, risques et périls, sans pouvoir les répéter contre qui que ce soit. Il ne pourra, en toute hypothèse, jusqu'au complet paiement du prix, des frais et des

éventuels intérêts de retard auquel il est tenu, apporter aux biens qu'il aura acquis aucune transformation, modification ni ajoute.

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.

L'entrée en jouissance aura lieu aux frais, risques et périls de l'adjudicataire, qui sera à cet égard sans recours contre celui qui requiert la vente.

Dans l'attente de cette entrée en jouissance, la partie saisie demeurera gardien de son bâtiment, et, sans préjudice de ce qui est dit ci-dessus à l'article relatif au transfert des risques, il aura à délivrer les biens à l'adjudicataire dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'adjudication définitive.

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.

**Le bien vendu est actuellement occupé à des conditions inconnues du Notaire soussigné.**

**L'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours possible contre le Notaire soussigné.**

#### ***Droit de préemption – Droit de préférence***

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge 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.

Le notaire instrumentant déclare qu'à sa connaissance aucun droit de préemption ou de préférence n'a été conféré concernant le bien vendu, que ce soit légalement ou conventionnellement.

#### ***Etat du bien – Vices***

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

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

***Limites – Contenance***

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

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

***Mitoyennetés***

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés, sauf les indications éventuelles des plans de mesurage ou de bornage, auxquelles il y a lieu de se référer, mais sans recours contre le vendeur.

***Servitudes***

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

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, à l'exception de :

a) celles éventuellement reprises dans l'acte de base et l'acte de base modificatif précités, pour lesquelles l'adjudicataire reprend tous les droits et obligations qui en découlent ;

b) celles reproduites dans le titre de propriété du vendeur, à savoir :

« .... Sauf ce qui est repris dans l'acte reçu par le Notaire Vincent JANSEN, précité, le vingt-six avril deux mille quatre stipulant ce qui suit :

**Conditions particulières****Conditions de titres antérieurs**

**A.** Aux termes de l'acte reçu par les notaires François Culot résidant à Virton et Benoît Lempereur résidant à Saint-Léger en date du quatre mai mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au bureau de la Conservation des Hypothèques d'Arlon le neuf du même mois volume 6024 numéro 5, il notamment été stipulé ce qui suit :

« Il est expressément stipulé dans l'acte de vente reçu par le Notaire Jean Culot à Virton en date du dix-huit février mil neuf cent quatre-vingts, transcrit au Bureau des Hypothèques à Arlon, le onze mars mil neuf cent quatre-vingts, vol.4889, n°28 la clause suivante : " Il est cependant fait remarquer que le garage au niveau de la Rue Basse ne fait pas partie de la vente étant réservé par le vendeur. Ce garage est teinté en jaune et repris sous le lot II au plan dressé par le géomètre-expert, Munaut à Virton en date du vingt-sept décembre mil neuf cent septante-neuf, ce plan restera annexé aux présentes pour ne faire qu'un avec elle. Il est convenu entre les comparants que la partie reprise au plan sous les lettres A-B-C-D-E-F, ne pourra jamais être exhausmée, ce, dans le but de garantir la servitude de vue que se réserve le vendeur et au profit de l'immeuble dont il est propriétaire et qui jouxte

*l'immeuble objet des présentes". »*

*B. Aux termes d'un acte reçu par le Notaire François Culot résidant à Virton en date du vingt-neuf mars mil neuf cent nonante-six transcrit au bureau de la Conservation des Hypothèques d'Arlon le dix avril suivant, volume 6183 numéro 25 portant notamment vente*

*, il a notamment été stipulé ce qui suit :*

*« [redacted] déclare être informée de l'intention des vendeurs (sic) d'édifier une véranda à l'angle des deux immeubles cadastrés sous les numéros 289 B ([redacted]) et 366 [redacted]*

*[redacted] et de type de celle reprise au plan qui restera ci-annexé mais ne sera pas transcrit.*

*La [redacted] venderesse concède le droit de mitoyenneté sur la surface du mur arrière nécessaire à l'édification.*

*A première demande de l'acquéreur,*

*1) La [redacted] venderesse rebouchera à ses frais les fenêtres du rez-de-chaussée reprises en pointillés sous liseré vert au plan ci-annexé.*

*2) La [redacted] venderesse installera des châssis fixes à verre dormant aux fenêtres ayant une vue directe sur la cour vendue et située :*

*-au niveau de la cour,*

*-au premier étage,*

*-ainsi que la partie droite de la fenêtre du second étage donnant sur la terrasse arrière de l'immeuble restant propriété des vendeurs.*

*3) La porte de l'immeuble du vendeur donnant sur la cour sera rebouchée et remplacée par une fenêtre à verre dormant, laquelle ne devra pas obligatoirement être à châssis fixe, une servitude étant constituée au profit du vendeur uniquement pour entretenir la façade et les chenaux situés à l'arrière. L'acquéreur souffrira les servitudes d'écoulement des eaux existantes. »*

*Pour autant qu'elles soient toujours d'application et concernent le bien vendu, l'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des dites stipulations et s'engage à les imposer à ses acquéreurs ou ayant droits éventuels.*

*Le vendeur décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.*

**CONDITION PARTICULIERE RENSEIGNEE DANS LE TITRE DE PROPRIETE DU VENDEUR**

*Le titre de propriété du vendeur stipule une condition particulière, textuellement reproduite aux présentes :*

*« La partie venderesse déclare qu'il existe une convention vente de la brasserie 24 que la partie acquéreuse déclare bien connaître pour en avoir reçu une copie antérieurement. La partie acquéreuse fera son affaire personnelle desdites stipulations et elle est purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse à cet égard, pour autant qu'elles soient toujours d'application ».*

*Le contenu de cette convention est le suivant :*

*« 1) L'acquéreur a le droit d'entreposer les bombonnes de gaz à l'endroit prévu à cet effet, à l'extérieur du bâtiment.*

*2) L'acquéreur s'engage à partager en parts égales les frais inhérents à*

*l'entretien des extincteurs et détecteurs de fumée dans les parties communes où il a un droit de passage.*

*3) Il est interdit d'entreposer quoique ce soit dans le couloir menant aux caves et dans le petit local devant l'ancien compteur électrique.*

*4) L'acquéreur accepte d'ouvrir la porte de la chaufferie aux locataires ou aux organismes de contrôle le temps de faire le relevé des compteurs d'eau.*

*5) En cas de vente ou de location de la brasserie, ladite convention devra être respectée pour tout nouveau propriétaire ou locataire. »*

**L'adjudicataire est purement et simplement subrogé** dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard, pour autant que lesdites stipulations soient toujours d'application.

### ***Panneaux publicitaires – citernes et réservoirs***

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, n'existe ou n'a été revendiqué concernant les biens, et qu'aucun panneau publicitaire n'y est apposé, dans le cadre d'un contrat de location.

Si pareil contrat existait, il en serait fait mention dans un cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou du ou des procès-verbal(-aux) d'adjudication.

### ***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.

Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux indications particulières qui pourraient être faites à ce sujet dans un éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans le ou les procès-verbal(-aux) d'adjudication.

### ***Actions en garantie***

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 du Code civil.

Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux indications particulières qui pourraient être faites à ce sujet dans un éventuel cahier des clauses, charges et conditions complémentaire à celui-ci et/ou dans le ou les procès-verbal(-aux) d'adjudication.

### ***Copropriété***

L'adjudicataire devra se soumettre et se conformer à toutes les charges, clauses et conditions, prescriptions et stipulations sans aucune exception ni

réserve figurant à l'acte portant division de l'immeuble et règlement de copropriété à savoir :

- les **statuts (acte de base et règlement de copropriété)** dressés par le notaire Georges LOCHET, à Fauvillers, en date du 14 février 2019, transcrit au Bureau Sécurité Juridique d'Arlon le 28 février 2019 sous la référence 30-T-28/02/2019-00926.

- l'**acte de base modificatif** dressé par le notaire Georges LOCHET, prénommé, à l'intervention du notaire Augustin FOSSEPREZ, à Libramont-Chevigny, en date du 11 septembre 2019, transcrit au Bureau Sécurité Juridique d'Arlon le 13 septembre 2019 sous la référence 30-T-13/09/2019-04658.

- le **règlement d'ordre intérieur**.

Ledit acte de base, contenant l'indication des droits et obligations respectifs de chacun des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble vis-à-vis des autres propriétaires, impose à chaque propriétaire, comme condition essentielle de son acquisition, d'accepter ce règlement dans toute sa teneur et toute son étendue comme strictement imposé pour former la loi commune tant par les propriétaires actuels que pour les futures propriétaires, leurs successeurs et ayants droits à tout titre.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des dits actes, tant au profit des biens vendus qu'à charge de ces derniers, et s'engage à en respecter toutes les clauses, stipulations et servitudes comme si elles étaient littéralement reproduites au présent acte.

L'adjudicataire, ses héritiers et ayants cause ou ayants droits à quelque titre que ce soit, devront donner connaissance du règlement d'immeuble et des décisions des copropriétaires à toutes personnes avec lesquelles ils traiteraient au sujet des biens compris dans la présente vente, à l'occasion de tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, et relatifs à tout ou partie des biens vendus.

### ***Renseignements transmis par le syndic***

Selon les informations fournies par le vendeur, il n'existe pas de syndic pour la copropriété dont fait partie le bien. Il s'arrange directement avec le copropriétaire des autres lots de la copropriété.

Par conséquent, le notaire soussigné n'a pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94, §2 du Code Civil.

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

En outre, il est indiqué à l'article 3.87 du Code civil qu'à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

### ***Charges communes et provisionnement des fonds***

#### **1. Charges communes ordinaires**

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

## **2. Charges extraordinaires et appels de fonds**

Le vendeur supporte toutes les charges communes extraordinaires décidées avant la date certaine du transfert de la propriété, et pour lesquelles le syndic a déjà adressé une demande de paiement.

L'adjudicataire supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

## **3. Fonds de réserve**

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

## ***Statut administratif – obligations administratives et incidences contractuelles***

### **I. Préambule**

#### **1) Notion**

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

- 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 des biens et de déterminer le consentement de l'adjudicataire.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur (art. D.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, le notaire informera l'adjudicataire 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) Voie d'accès à l'information

Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessous, au vu du courrier daté du 22 août 2024, de la Ville de Virton.

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

### A. Informations circonstanciées

Le vendeur déclare à propos du bien, sur base de la lettre dont question ci-dessus, que :

« (...) Il semble que le bien en cause répond aux critères repris ci-après .

**URBANISME :**

*Le bien se situe en zone d'habitat au Plan de Secteur Sud Luxembourg approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 2710311979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;*

*Le bien se situe en zone d'habitat à densité forte (20-45 log/ha) au Schéma de Développement Communal (S.D.C.) adopté par le Conseil communal en date du 28 juin 2013 et applicable en date du 30 novembre 2013*

*Le bien n'est pas repris dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme (R.G.B.S.R.) AM 15/02/2007 ;*

*Le bien n'est pas situé dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local (S.O.L.) ;*

*Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 10-09-2004 en vue de l'aménagement d'appartements existants ;*

**Il semblerait qu'il y ait création d'un studio dans les réserves du restaurant pour lequel aucune autorisation n'a été sollicitée,**

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;*

*Le bien en cause n'est pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent;*

**EQUIPEMENT VOIRIE - EGOUTTAGE :**

*Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en égout raccordé à la station d'épuration, eau, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;*

*Le bien est repris au Plan Communal d'Egouttage PASH (Semois-Chiers) en zone d'assainissement collectif ;*

*Le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produit gazeux ou autre ;*

*Le bien n'est pas situé à une distance inférieure à 250m d'une conduite « Fluxys » ;*

*Le bien n'est pas grevé d'une servitude ;*

**Remarque générale :**

*D'autres charges d'équipement peuvent être imposées en cas de permis d'urbanisation*  
**AMÉNAGEMENT OPÉRATIONNEL :**

*Le bien est repris dans un périmètre de revitalisation urbaine ;*

*Le bien est repris dans le périmètre de rénovation urbaine de la ville de Virton ;*

*Le bien n'est pas situé en S.A.R. (site à réhabiliter) ;*

**ENVIRONNEMENT :**

*Aucun permis d'exploiter, d'environnement, déclaration de classe 3 ou autre n'a été délivré ;*

*Aléa d'inondation : inexistant ;*

*Le bien n'est pas traversé par un ou plusieurs axes de ruissellement ;  
 Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone Natura 2000 ;  
 Le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ;  
 Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone de prévention de captage ;  
 Le bien n'est pas situé en zone Seveso ;  
 Le bien en cause ne figure pas à la Banque de Données de l'État des Sols (BDES) ;  
 Le bien en cause n'est pas exposé à des Phénomènes karstiques (risques d'accidents majeurs, naturels ou à une contrainte géotechnique) ;  
 Le bien en cause n'est pas exposé à des Phénomènes miniers (DRIGM)  
 Le bien n'est pas situé dans une zone de conservation de la nature (cavités souterraines, zones humides, réserves. t.) ;  
 PATRIMOINE .  
 Le bien n'est pas situé en zone d'arbres ou haies remarquables ;  
Le bien est repris pour partie dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et patrimonial ;  
 Le bien n'est pas inscrit sur une liste de sauvegarde, ni classé comme site ou comme monument ;  
 Le bien n'est pas repris au Patrimoine Monumental ;  
 Le bien n'est pas repris dans un périmètre de protection ;  
 Le bien est localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique;  
 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :  
Le bien en cause a fait l'objet d'un rapport incendie favorable sous conditions en date du 03 mars 2022.  
 Le bien en cause a fait l'objet d'une numérotation pour ses logements et rez commercial par le Collège en date du 20 mai 2011.  
 (...) ».*

#### **Situation existante**

Depuis que le vendeur est propriétaire du bien, celui-ci a fait l'objet de travaux suivants : **création d'un studio dans les réserves du restaurant, pour lesquels aucun permis n'a été obtenu.**

**Le bien étant vendu en l'état sans garantie des prescriptions légales, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation, soit en procédant à une régularisation de la situation tant sur le plan urbanistique que sur le plan de la copropriété, soit en remplaçant le bien dans son pristin état.**

Par ailleurs, il ne ressort pas des renseignements urbanistiques, dont question ci-avant, qu'une infraction urbanistique ait été commise par d'autres personnes sur le bien ou qu'un procès-verbal d'infraction urbanistique ait été dressé.

Enfin, le bien est actuellement affecté à usage de restaurant. Cette affectation est régulière et il n'y a aucune contestation à cet égard.

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.

#### **Informations générales**

Il est en outre rappelé comme de droit que :

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

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

### **Etat du sol**

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

#### **A. Information disponible**

- L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 09 août 2024 énonce ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :*

- *repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : NON*

- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : NON*

*Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.*

*Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3) : Néant.*

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

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

- Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).
- Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), antérieurement aux présentes.

#### **B. Déclaration de non-titularité des obligations**

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> dudit décret.

#### **C. Information circonstanciée**

Le cédant déclare, sans que le cessionnaire exige 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).

#### ***Point de contact fédéral informations câbles et conduites.***

Le notaire soussigné informe l'adjudicataire de la possibilité d'effectuer des recherches sur le site "internet" du Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites, en abrégé CICC, quant à l'existence de canalisation(s) ou d'emprises dans le sous-sol des biens présentement vendus.

#### ***Contrôle de l'installation électrique***

Pas d'application s'agissant d'une surface commerciale et non d'une habitation.

#### ***Performance énergétique des bâtiments (PEB)***

L'arrêté du Gouvernement wallon du 20 octobre 2011 relatif à la certification des bâtiments non résidentiels existants est entré en vigueur le 13 novembre 2011.

Il en découle notamment qu'à compter de cette date, un certificat PEB est, en principe, requis lors de l'établissement d'un acte conférant un droit personnel de

jouissance ou d'un acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel (sous réserve des exceptions légales ou règlementaires) portant sur un bâtiment non résidentiel existant, ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat. Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur depuis le 13 novembre 2011, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et, où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateur agréé pour ce faire.

***Réglementation en matière de citernes à mazout***

Une réglementation de la Région Wallonne s'applique à toutes les citernes à mazout de trois mille litres et plus, déjà existantes ou nouvelles.

Cette réglementation impose la réalisation d'un test d'étanchéité et détaille les délais dans lesquels ces tests devront obligatoirement être effectués.

De plus, suivant cette réglementation, toutes les citernes de trois mille litres et plus doivent être équipées d'un système anti-débordement pour le premier janvier deux mil cinq. Il est en outre rappelé aux parties que toute nouvelle installation d'une citerne à mazout de trois mille litres et plus ou d'une cuve à gaz de trois cents litres et plus doit impérativement faire l'objet d'une demande de permis d'environnement à initier auprès de l'administration communale.

Le vendeur a déclaré que :

- aucune citerne à gaz n'est présente ;
- une citerne à mazout de moins de 3.000 litres est rattachée au lot vendu ;
- une citerne à mazout aérienne d'une contenance supérieure à 3.000 litres est rattachée aux autres lots de la copropriété. Cette citerne a fait l'objet d'un procès-verbal de conformité par l'organisme de contrôle CERTITANK le 14 janvier 2022, lequel conclut comme suit :

*« Le réservoir est étanche et peut rester en service.*

*Une prochaine visite doit avoir lieu dans les 3 ans et avant le 14/01/2025.*

*Une plaquette signalétique de couleur verte a été posée sur la tuyauterie de remplissage. »*

***Permis d'environnement – Déclaration de classe 3***

Les renseignements urbanistiques, dont question ci-avant, indique que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3.

En raison de la présence de la citerne à mazout de plus de 3.000 litres, une déclaration de classe 3 doit être introduite auprès de l'administration communale de Virton.

Cela ne concerne pas le lot vendu dès lors qu'une citerne de moins de 3.000 litres y est rattaché. Toutefois, si le concours de l'adjudicataire s'avère nécessaire pour l'introduction de la déclaration de classe 3, il devra s'y soumettre.

***CertIBEau***

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et

- qu'à sa connaissance le bien ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

La réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

***Législation sur les chantiers temporaires ou mobiles :***

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.

Le titre de propriété du vendeur datant de 2019 indique qu'il n'existe pas de DIU. Le notaire soussigné ignore si depuis lors un tel dossier a été constitué.

L'acquéreur en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du notaire soussigné.

***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.

De son côté, qu'il ait reçu ou non la confirmation que les biens vendus sont assurés, l'adjudicataire aura à les assurer sans délai, à son nom, dès le moment de l'adjudication, et s'il néglige de le faire, le requérant à la vente pourra se substituer à lui à ce sujet, aux entiers frais de l'adjudicataire défaillant, et ce, aussi longtemps que la totalité du prix et des frais, ainsi que des éventuels intérêts de retard, n'auront pas été payés.

***Abonnements eau, gaz, électricité***

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

***Impôts***

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

***Faculté de condition suspensive d'obtention d'un financement***

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

### **B. Conditions générales de vente**

#### **Champ d'application**

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

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

#### **Adhésion**

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

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

#### **Mode de la vente**

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) en cas de décès 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](http://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 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 supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

#### *Conséquences d'une enchère*

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

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

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

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

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 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, à l'ouverture des enchères, offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

### ***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 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 C.civ.).

#### ***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### ***Frais (Région wallonne)***

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

- vingt-et-un pour cent (21,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule zéro cinq pour cent (17,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule cinquante-cinq pour cent (16,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule quarante pour cent (15,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze pour cent (15,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante pour cent (13,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule vingt-cinq pour cent (13,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
  - douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
  - douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).
- Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Compensation***

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### ***Intérêts de retard***

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. 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 consignait en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit

d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

### ***Pouvoirs du mandataire***

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

### ***Avertissement***

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

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

### ***C. Les définitions***

- **Les conditions de vente** : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- **Le vendeur** : la personne ou les personnes qui requier(en)t de vendre et

qui met(tent) le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

- L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://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](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

Cela a pour conséquence :

- A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.
- B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.
- C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.
- D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les enchérisseurs ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur [biddit.be](http://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 :

1. Madame Aline RATY, employée notariale,
2. Madame Valentine TROCH, employée notariale,
3. Madame Florise ARNOULD, employée notariale,

Elisant domicile en l'étude du notaire soussigné.

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

Pour lequel le mandataire sub1 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Pouvant agir ensemble ou séparément, aux effets :

a) de le représenter à l'acte de clôture d'ordre terminant la procédure de saisie-exécution immobilière exposée ci-avant, en vue de renoncer irrévocablement en son nom à la subrogation légale qui s'opèrera à son profit dans les droits des créanciers inscrits, du chef du paiement de son prix et conformément à l'article 5.220 du Code civil;

b) de leur donner tout pouvoirs pour requérir et obtenir le certificat visé par l'article 1653 du Code judiciaire et les représenter à cet acte;

c) de signer tout acte de clôture d'ordre, faire toutes déclarations utiles pour l'exécution du présent mandat et pour requérir la radiation de toutes inscriptions et transcriptions en application des articles 1641 et 1653 du Code judiciaire.

#### ***Certificat d'état civil.***

Le notaire instrumentant atteste l'identité des comparants établie au vu des documents officiels requis par la loi, plus particulièrement sur base du registre national.

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude de la dénomination, de la date de constitution et du siège social des comparants.

#### ***Déclaration des comparants***

Chacune des parties déclare n'être frappée d'aucune restriction de sa capacité de conclure les opérations objet des présentes.

Chacune des parties déclare et atteste en particulier:

- n'avoir obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif ou un concordat judiciaire ou en réorganisation judiciaire;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclarée en faillite;
- n'être pas pourvue d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.
- n'avoir jamais effectué de déclaration de cohabitation légale concernant les biens objets des présentes.

***Droit d'écriture***

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

**DONT PROCES-VERBAL, établi et clôturé en l'étude à Virton, à la date précitée, que Nous Notaire, signons.**