

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Le cinq mars.

Nous, Philippe BOSSELER, Notaire de résidence à Arlon, dressons le :

**CAHIER DES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS POUR
LES VENTES PUBLIQUES ONLINE SUR BIDDIT.BE**

Sous lesquelles il sera procédé par le ministère de Nous, Philippe BOSSELER, Notaire de résidence à Arlon, avenue de Mersch 53, à la vente aux enchères publiques de l'immeuble ci-après décrit, à la requête de :

[ON OMET]

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE LA VENTE

1. Coordonnées de l'étude

Philippe BOSSELER, Notaire

Avenue de Mersch, 53

6700 Arlon

Numéro de téléphone : 063/22.02.28

Adresse e-mail : c.eischen@notairebosseler.be

2. Désignation des biens

VILLE D'ARLON – 1^{ère} DIVISION – ARLON

Dans un complexe immobilier dénommé « LES REMPARTS DE SAINT-DONAT » sis à Arlon, rue des Remparts 21, cadastré selon titre section A numéros 363/D et 362/B et partie du numéro 358/B et selon extrait récent de la matrice cadastrale daté du 19 décembre 2024, section A, numéro 362C P0000, pour une contenance d'environ douze ares nonante-cinq centiares (12a 95ca) :

Dans le BLOC A :

Un studio sis au rez-de-Chaussée, dénommé studio AO11, repris sous l'identifiant parcellaire **362C P0001**, donnant sur la rue des Remparts et comportant :

a) En propriété privative et exclusive :

Le studio proprement dit avec sa porte palière et coin cuisine, une salle de bains, une terrasse.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante dixmillièmes (150/10.000) des parties communes du complexe immobilier en ce compris le terrain d'assiette.

Tel au surplus que cet immeuble et le bien dont mention ci-avant se trouvent décrits et figurés dans :

- l'acte de base et ses annexes reçu par le Notaire Henri-Joseph BOSSELER, alors à Arlon, en date du onze juin mil neuf cent nonante et un, transcrit à la Conservation des hypothèques d'Arlon le deux aout mil neuf cent nonante et un, sous la référence 30-72-5752-33 ;

- l'acte de base modificatif reçu par le notaire Philippe BOSSELER, soussigné, le douze juin deux mil quatorze, transcrit à la Conservation des hypothèques d'Arlon le dix-sept juin suivant, sous la référence 30-T-17/06/2014-02686 ;

- l'acte de base modificatif reçu par le notaire Rodolphe DELMÉE, à Arlon, le dix-neuf mai deux mil vingt, transcrit au Bureau sécurité juridique d'Arlon le vingt-cinq mai suivant, sous la référence 30-T-25/05/2020-02230.

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.

3. Origine de propriété

[ON OMET]

4. 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.

D'un état hypothécaire levé au bureau sécurité juridique d'Arlon le seize septembre deux mil vingt-quatre, actualisé le 8 janvier 2025 et le 13 février 2025, il résulte que le bien décrit ci-dessus est grevé des inscriptions/transcriptions ci-après : [ON OMET]

5. Mise à prix

La mise à prix s'élève à quarante-cinq mille euros (€ 45.000,00).

6. 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.

7. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 15 avril 2025 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 23 avril 2025 à 14 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.

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

Sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le vendredi 25 avril 2025 à 8 heures 30.

9. Visites

Les visites seront organisées sur prises de rendez-vous préalable avec l'Etude du Notaire BOSSELER.

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.

10. Publicités

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

Le notaire soussigné se réserve le droit d'organiser une publicité supplémentaire ou de modifier le planning de cette publicité dans l'intérêt de la vente, ainsi que d'organiser la publicité par le biais des canaux qu'il estime plus adéquats.

11. Transfert de propriété

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

12. Jouissance – Occupation

Le bien présentement vendu n'est pas loué et est vendu libre de tout droit d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires y compris la quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours arrêtée au jour de l'entrée en jouissance, 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.

13. 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.

14. Etat des biens – Vices

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont 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.

15. Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée des biens mis en vente 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.

16. Mitoyennetés

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

17. Servitudes

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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

Aucune condition spéciale, ni servitude n'est reprise dans le titre de propriété, à l'exception de celles reprises dans l'acte de base de la résidence « LES REMPARTS DE SAINT-DONAT » et ses actes modificatifs, ci-après décrits.

Lesdits actes de base sont mis à la disposition de l'adjudicataire, qui sera subrogé dans tous les droits et obligations du saisi, en ce qui concerne lesdits actes de base. En conséquence l'adjudicataire est informé que l'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par :

- l'acte de base contenant le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur et ses annexes reçu par le Notaire Henri-Joseph BOSSELER, alors à Arlon, en date du onze juin mil neuf cent nonante et un, transcrit à la Conservation des hypothèques d'Arlon le deux aout mil neuf cent nonante et un, sous la référence 30-72-5752-33 ;

- l'acte de base modificatif reçu par le notaire Philippe BOSSELER, soussigné, le douze juin deux mil quatorze, transcrit à la Conservation des hypothèques d'Arlon le dix-sept juin suivant, sous la référence 30-T-17/06/2014-02686 ;

- l'acte de base modificatif reçu par le notaire Rodolphe DELMÉE, à Arlon, le dix-neuf mai deux mil vingt, transcrit au Bureau sécurité juridique d'Arlon le vingt-cinq mai suivant, sous la référence 30-T-25/05/2020-02230.

Que l'adjudicataire reconnaitra, implicitement, par la signature du procès-verbal d'adjudication, bien connaître pour avoir pu les consulter.

L'adjudicataire sera par le seul fait de la vente subrogé dans tous les droits et obligations de la partie saisie résultant desdits actes de base, de ses annexes et des décisions prises par l'assemblée générale, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à s'y conformer et à les imposer à tous ayants droit et même locataires.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces actes de base et du règlement de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ou résultent de décisions prises par les assemblées de copropriétaires.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaitra implicitement bien les comprendre, vouloir s'y soumettre et confirment que le présent acte et lesdits actes de base ainsi que leurs annexes forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

En outre, conformément à l'article 3.96 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, en date du 4 septembre 2024, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

L'adjudicataire reconnaitra, implicitement, par la signature du procès-verbal d'adjudication, avoir été averti par nous notaire que le syndic a répondu à ce courrier le 17 septembre 2024. Ladite réponse du syndic est mise à disposition de l'adjudicataire et lui est donc opposable.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

18. 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 une renonciation aux indemnités auxquelles il pouvait prétendre à cet égard est intervenue ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

19. Actions en garantie

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

20. Copropriété

1) L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par :

- l'acte de base, contenant le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dressé par le Notaire Henri Joseph BOSSELER, le onze juin mil neuf cent nonante et un, transcrit à la Conservation des hypothèques d'Arlon le deux août suivant, sous la référence « 30-72-5752-33 » ;

- l'acte de base modificatif reçu par Maître Philippe BOSSELER, soussigné, le douze juin deux mil quatorze transcrit à la Conservation des hypothèques d'Arlon le dix-sept juin suivant sous la référence 30-T-17/06/2014-02686 ;

- l'acte de base modificatif reçu par Maître Rodolphe DELMÉE, Notaire à Arlon, le dix-neuf mai deux mil vingt transcrit au Bureau sécurité juridique d'Arlon le vingt-cinq mai suivant sous la référence 30-T-25/05/2020-02230.

Lesdits actes sont consultables en l'étude du notaire instrumentant.

Le vendeur déclare qu'en dehors de ces actes notariés, il n'a pas connaissance, de décision de l'assemblée générale ou de décision judiciaire dérogeant aux actes repris ci-dessus et non valablement publiés.

La partie adjudicatrice sera par le seul fait de la vente subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant desdits actes de base, de leurs annexes et des décisions prises par l'assemblée générale, elle en fera son affaire personnelle et s'oblige à s'y conformer et à les imposer à tous ayants droit et même locataires.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces actes de base et du règlement de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ou résultent de décisions prises par les assemblées de copropriétaires.

2) Conformément à l'article 3.94 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 4 septembre 2024, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le notaire avertit les éventuels adjudicataires que le syndic a répondu à cette lettre le dix-sept septembre deux mil vingt-quatre. Ladite réponse est consultable en l'étude du notaire instrumentant.

Par ailleurs, le notaire instrument précise que tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article, sont consultables en son étude.

Le notaire instrumentant informe les futurs adjudicataires sur le fait que, conformément à la loi, ils seront tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

En outre, il est précisé ce qui suit :

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

1.- L'adjudicataire supportera :

1° le montant 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° un état 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° un état 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° un état 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.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 du Code civil paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

Privilège de l'association des copropriétaires :

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le syndic a reconnu par lettre du 17 septembre 2024 avoir reçu l'intégralité des arriérés de

charges et que le copropriétaire sortant n'avait plus aucune dette à l'égard de la copropriété, dès lors le notaire instrumentant ne paiera pas de montant d'arriérés des charges du copropriétaire sortant au syndic.

21. Dispositions administratives

Le Notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et les conséquences qui peuvent découler des législations suivantes et en outre, il est précisé ce qui suit :

a) Installation électrique domestique

Le notaire déclare que :

- l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) ;

- que le bien a fait l'objet d'un procès-verbal de contrôle dressé par l'organisme agréé CERTINERGIE en date du 3 octobre 2024 « dénommé visite périodique » établi sur base des article 9.1.3./9.1.4. alors qu'il aurait dû être établi un rapport dressé sur base de l'article 8.4.2. (rapport exigé lors de la vente d'une unité d'habitation).

Ce rapport est négatif.

En conséquence de quoi, il est rappelé à l'adjudicataire :

- qu'il a l'obligation de communiquer par écrit son identité et la date des présentes à l'organisme agréé qui a exécuté la visite de contrôle de l'installation électrique :

- qu'il dispose d'un délai de douze mois à compter du 3 octobre 2024 pour :

* remédier, à ses frais, aux infractions constatées dans ledit procès-verbal et

* réorganiser une nouvelle visite de contrôle de l'installation électrique avec un organisme agréé de son choix afin de faire constater la disparition desdites infractions.

L'adjudicataire est informé qu'il peut lui être accordé une prolongation du délai pour l'accomplissement de ses obligations par le SPF ECONOMIE (tel : 080012033), Division Infrastructure et Contrôles, en y adressant par mail (Adresse e-mail : gas.elec@economie.fgov.be) ou par courrier (Boulevard du Roi Albert II n° 16, 1000 BRUXELLES), une demande contenant les données suivantes :

- L'adresse du logement ;

- Le motif de non-respect du délai légal ;

- La date de l'achat de la maison/appartement (date de la passation de l'acte) ;

- La date du rapport de contrôle et la date d'échéance de ce rapport (date de l'acte + 18 mois ou date du rapport de contrôle + 12 mois) ;

- Le délai supplémentaire souhaité (nombre de mois à partir de la date d'échéance du rapport de contrôle).

Dans ce cas, l'adjudicataire fera strictement son affaire personnelle de la mise en conformité de ladite installation électrique.

Pour le surplus, les parties déclarent avoir été suffisamment informées par les Notaires soussignés de leurs droits et obligations résultant de la réglementation applicable aux installations électriques domestiques.

b) Contrôle des citernes à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout, celui-ci étant desservi par le gaz.

c) Dossier d'intervention ultérieur

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence d'un tel dossier.

d) Performance énergétique des bâtiments (A.G.W 18 décembre 2014 modifiant l'A.G.W du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013) :

L'original du certificat de performance énergétique du bien mentionnant le code unique 20250115022066 dressé par BOURGUIGNON Thomas, certificateur agréé et classant le bien en catégorie E, pour 375 kWh/m².an est/était consultable en l'étude et sera remis à l'adjudicataire définitif.

e) Pollution des sols (Décrets 01/03/2018)

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 21 février 2025, portant le numéro 10736059, énonce ce qui suit : « *cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Le notaire informe les adjudicataires du contenu du ou des extrait conforme. Celui-ci était/est consultable en l'étude.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

A la connaissance du notaire, celui-ci informe les adjudicataires qu'il n'a pas connaissance que le propriétaire serait *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.

C. Information circonstanciée

Le notaire informe les adjudicataires, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

f) Zone inondable

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le notaire soussigné déclare, qu'à sa connaissance et sur base des documents disponibles sur le site de la Région wallonne – portail cartographique des aléas d'inondation, le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

g) Détecteur Incendie/Permis de location

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- sur 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) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

h) Code Wallon de l'agriculture – Notifications à l'Observatoire Foncier

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', le notaire soussigné n'a pas connaissance de l'affectation effective et actuelle des biens objets des présentes à une activité agricole. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

i) Renseignements urbanistiques

I. Mentions et déclarations prévues à l'article D.IV. 99 du Code de Développement Territorial (CoDT) :

A. Informations circonstanciées

Le vendeur déclare :

- que l'affectation prévue par les plans d'aménagement/de secteur est la suivante : zone d'habitat ;

- qu'à l'exception de ce qui est le cas échéant dit ci-après sous point 3, le bien n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme non périmé, délivré après le premier janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception de ce qui est éventuellement repris dans la lettre de la Ville d'Arlon ci-après textuellement reproduite.

Le vendeur certifie que les constructions et travaux existants réalisés par lui ont été érigés dans le respect des réglementations applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de protection du patrimoine.

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare qu'aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir des actes et travaux visés à l'article D. IV. 4 du CoDT sur le bien.

Le Notaire Philippe BOSSELER, soussigné, attire l'attention des amateurs sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien prédécrit avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou qui auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien.

Le Notaire soussigné, attire également l'attention des amateurs sur le fait qu'ils pourront demander au service de l'urbanisme de la commune la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux éventuels permis d'urbanisme et aux législations en vigueur lors de l'achèvement des travaux.

Le Notaire soussigné rappelle que son contrôle ne porte aucunement sur la réalité des éventuels travaux et aménagements réalisés et par voie de conséquence, sur la réalité de ceux-ci.

B. Informations générales

Il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D. IV. 4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le Notaire instrumentant rappelle que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas le propriétaire du bien de demander et d'obtenir, préalablement, un permis d'urbanisme.

Le Notaire instrumentant 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.

* Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption.

* La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22 du CoDT, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

* Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation pour une période de deux ans visée ci-avant.

* À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai de péremption, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

* Par dérogation à ce qui est indiqué ci-avant, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 du CoDT est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

C. Lettre de l'administration communale

Suite à la lettre adressée par le Notaire BOSSELER à la Ville d'Arlon, celle-ci a répondu textuellement le 13 septembre 2024 :

*« En réponse à votre courrier du 04 septembre 2024, relatif à un bien sis **rue des Remparts 21 à Arlon**, cadastré **ARLON 1 DIV/ARLON/ Section A/ Numéro 362C**, appartenant à [ON OMET], 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.*

| | |
|-------------------------------|--|
| <i>Plan de secteur</i> | <i>Nom du plan du secteur d'aménagement :</i> <i>SUD-LUXEMBOURG</i> <i>1 Zone(s) d'affectation:</i> <i>Habitat (100% soit 12.26 ares)</i> <i>Surcharges du plan de secteur</i> <i>Prescriptions supplémentaires</i> |
|-------------------------------|--|

| | |
|---|--|
| | <p><i>Prescription supplémentaire : Non</i></p> <p><i>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</i></p> <p><i>Infrastructures en avant-projet ou projet : Non</i></p> <p><i>Périmètres des avant-projets et projets : Non</i></p> |
| Guides d'Urbanisme Régionaux | <p><i>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non</i></p> <p><i>Parcelle située en GRU -Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non</i></p> <p><i>Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui</i></p> <p><i>Code carto: 81001-RMR-0001-01</i></p> <p><i>Libellé: Arlon</i></p> <p><i>Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001</i></p> <p><i>Liendoc: Ici</i></p> <p><i>Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui</i></p> <p><i>Code carto: 81001-REP-0001-01</i></p> <p><i>Libellé: Arlon</i></p> <p><i>Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991</i></p> <p><i>Liendoc: Ici</i></p> <p><i>Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non</i></p> |
| Guides d'Urbanisme Communaux | <p><i>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Oui</i></p> <p><i>Code carto : 81001 – RCU – 0001-01</i></p> <p><i>Libellé : Enseignes et dispositifs de publicité</i></p> <p><i>Historique dossier : Approuvé (approbation) le 31/03/2004 entré en vigueur le 24/05/2004 ;</i></p> <p><i>Liendoc : <u>Ici</u></i></p> <p><i>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Non</i></p> |
| Schéma de Développement Communal | <p><i>Parcelle située en SDC : Oui</i></p> <p><i>SDC adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 18/04/24 et approuvé par arrêté ministériel en date du 02/07/2024- entré en vigueur le 26/07/24</i></p> |
| Permis d'Urbanisation | <p><i>Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. Lotissement) : Non</i></p> |
| Rénovation urbaine | <p><i>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non</i></p> |
| Revitalisation urbaine | <p><i>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Oui</i></p> <p><i>Code carto: 81001-REV-0001-01</i></p> <p><i>Libellé: Quartier Saint-Donat</i></p> |

| | |
|---|--|
| | <i>Historique dossier: arrêté du 17/12/1992 Liendoc: Ici</i> |
| Sites à réaménager (SAR) | <i>Parcelle située dans un SAR: Non</i> |
| Périmètre de reconnaissance économique | <i>La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non</i> |
| Schéma d'Orientation local | <i>Parcelle concernée par un SOL : Non</i> |
| Périmètre de remembrement urbain | <i>Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non</i> |
| Zones d'assainissement | <i>1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)</i> |
| Cours d'eau | <i>Voies navigables: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 1ère catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 2ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 3ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables non classés: Non A 50 mètres: Non Dont la catégorie n'a pas été définie: Non A 50 mètres: Non</i> |
| Aléa d'inondation | <i>La parcelle n'est située dans aucune zone</i> |
| Axe de ruissellement concentré | <i>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non</i> |
| Zone de prévention des captages (SPW) | <i>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</i> |
| Parc naturel | <i>Parcelle située dans un parc naturel: Non</i> |
| Liste des arbres et haies remarquables | <i>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</i> |

| | |
|--|---|
| | <p>moins de 5 mètres la parcelle: Non</p> <p>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres la parcelle: Non</p> <p>La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non</p> |
| ADESA - Points et lignes (PVR/LVR) | <p>Sélection située dans un PIP: NON</p> <p>Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non</p> |
| 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 |
| Servitudes | Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : Non |
| Wateringue | Parcelle contenant une wateringue: Non |
| Canalisations 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 | 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 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 |
| Éboulement | 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 : Oui (100% soit 12.26 ares) |
| Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source : SPW) | Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Non |
| Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers | Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non |

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

Sous toutes réserves en l'état actuel de nos recherches et des registres disponibles :

*le bien a fait l'objet :

- d'un **permis de bâtir** octroyé à S.G.T. en date du **05 mars 1991 pour la construction d'un immeuble à appartements** (réf. : PB Arlon 90/224) ;
- d'un **permis de bâtir** octroyé à Les Oeuvres Mutualistes du Luxembourg en date du 27 mai 1994 pour le placement de deux enseignes lumineuses (Réf. : PB Arlon 93/082) ;
- d'un **permis d'urbanisme** octroyé à VILLE D'ARLON / Guichet de l'Energie en date du **27 mai 2014 pour le placement d'enseigne(s)** (Réf. : PB 14/002- PFD Arlon 14/309 - UCP3/2014.9/310821).

Pour rappel,

- 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/m-commune/securite/police-locale-1/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 24.06.2008) et à un règlement communal arrêtant une taxe sur l'absence d'emplacement de parcage (Conseil communal du 18.10.2018). 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 30.03.2006 et du 22.10.2018).

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). »

II. Mentions diverses

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, au sujet du bien objet des présentes :

- 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, ni repris à l'inventaire du patrimoine et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- qu'il n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.IV.17 et suivants du CoDT ;
- qu'il ne fait pas ou n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ni d'un plan d'alignement ;
- qu'il n'est soumis à aucune réglementation quelconque relative aux biens immeubles abandonnés, insalubres, inhabitables ou assimilés ;
- qu'il n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés (le requérant certifiant à cet égard qu'aucune copie d'arrêté de désaffectation ou de rénovation de site ne lui a été notifiée) ;
- que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de préemption conventionnel, d'une option, d'un droit de rachat ni d'un droit de préemption légal en vertu de la législation du bail à ferme ou sur le remembrement.

j. CertIBEau

Le notaire déclare qu'à sa connaissance :

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

Les amateurs sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

22. 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'adjudicataire est tenu 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.

23. 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 son entrée en jouissance, de sorte que le vendeur ne puisse plus être inquiété ni recherché à ce sujet.

24. Impôts

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

25. Responsabilité décennale

Le requérant nous déclare :

Qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une assurance visée à l'article 3 de la loi du 31 mai 2017.

B. CONDITIONS GENERALES DE LA 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. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur que les frais soient payés à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

Mode de la vente

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

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

Police de la vente

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) Si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

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

Systeme d'enchères

Article 10. 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, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

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 notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.**

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement 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 (« 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.

Il est précisé que la présente vente n'est pas faite sous la condition suspensive d'obtention d'un financement et que dès lors l'adjudicataire ne pourra pas s'en prévaloir.

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande,

l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

Le Notaire soussigné déclare que, dans le cas où l'adjudicataire solliciterait un crédit ou un prêt hypothécaire pour financer son acquisition, ce délai pourra être étendu à 3 mois, sur présentation de l'introduction du dossier bancaire auprès d'une banque au plus tard avant l'échéance du délai de deux mois à compter de l'adjudication. Cependant l'adjudicataire est dument averti qu'au-delà du délai initial de 2 mois, l'administration générale de la documentation patrimoniale prendra contre lui une inscription légale. Les frais qu'engendreront la prise d'inscription hypothécaire ainsi que la levée hypothécaire de cette inscription ainsi que les intérêts de retard seront à la charge exclusive de l'adjudicataire.

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 indiqués ci-après. Le plus offrant 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 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-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix

d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

Article 28. 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.

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. wal.), 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 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. DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : 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'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) après acceptation de l'enchère ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

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

[ON OMET]

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

Pour lequel le mandataire sub5 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

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

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

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

Responsabilité extracontractuelle

Dans la mesure où cela est légalement possible, les Parties excluent, entre autres, toute responsabilité autre que celle prévue dans la présente convention, de sorte que les Parties ne peuvent se poursuivre et/ou s'impliquer mutuellement et/ou leurs représentants et/ou auxiliaires respectifs (y compris les administrateurs, les auxiliaires indépendants et les employés), de manière extracontractuelle, que dans des litiges concernant la formation, l'exécution, l'interprétation ou la résiliation de la convention.

Sans préjudice de ce qui précède, les Parties reconnaissent et déclarent d'une manière générale que, dans la mesure où cela est légalement possible, elles ne peuvent se poursuivre que mutuellement, et non leurs représentants ou auxiliaires respectifs (y compris les administrateurs, les auxiliaires indépendants et les employés), dans le cadre de la formation, de l'exécution ou de la résiliation de la présente convention. L'application de l'article 6.3. § 2 du Livre 6 du Code civil est expressément exclue, sauf si la loi en dispose autrement.

Confirmation de l'identité

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

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture des présentes s'établit à cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT PROCES-VERBAL,

Dressé et Clos, à Arlon, date que dessus.

La partie requérante a reçu un projet du présent acte en date du 7 janvier 2025, soit plus de cinq jours ouvrables avant la passation du présent acte, et avoir pu en prendre connaissance utile.

Et, après lecture commentée et intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du Notariat et des modifications intervenues depuis l'envoi du projet initial et que le reste de l'acte ait été commenté, les parties ont signé avec Nous, Notaire.