

Répertoire : 12854
Dossier 1849

CAHIER DES CHARGES

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le dix-neuf février

À Arlon, en l'Étude,

Nous, **Maître Catherine TAHON**, Notaire résidant à
Arlon,

EXPOSONS PREALABLEMENT

Premier feuillet
double



CECI EXPOSÉ

Nous, Notaire soussigné, avons dressé, comme suit le cahier des charges relatif à la vente du bien ci-dessous décrit, cahier des charges régissant la vente publique de vente online sur *biddit.be* du bien ci-après décrit, à laquelle il sera procédé par le ministère du notaire soussigné.

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. Sommaton.

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE VENDU

COMMUNE D'ARLON – TROISIÈME DIVISION -

AUTELBAS

Une maison d'habitation, avec dépendances et jardin, sise à Barnich, rue de la Huuscht, 14, cadastrée d'après titre et selon extrait de la matrice cadastrale daté du 23 janvier 2024, section

E, numéro 0947KP0000, pour une contenance de onze ares quarante centiares (11a 40ca).

RC : 644,00 euros

Rappel de plan :

Telle que l'assiette du bien est reprise sous désignation de **lot un (1) et deux (2)** ainsi que la parcelle reprise **sous les lettres A-B-C**, du plan dressé par le Géomètre-Expert Probst à Arlon, le 20 janvier 1969, lequel plan est resté annexé à l'acte de vente reçu par le notaire Philippe-Henri BOSSELER, alors à Arlon, en date du 29 août 1969 et dont question ci-après.

Précision importante quant à l'assiette de la propriété

Le notaire instrumentant précise qu'il semblerait que l'assiette du bien reprise sous les lettres A-B-C au plan dressé par le Géomètre-Expert Probst le 20 janvier 1969 dont question ci-avant n'ait pas été mutée au cadastre : cette partie semble en effet toujours « appartenir » à la parcelle voisine cadastrée 946K. Or, d'après la description du bien selon le titre de propriété du vendeur, cette partie devrait faire partie de l'assiette de la parcelle vendue.

Deuxième
feuillet double

Le notaire instrumentant précise que le plan cadastral n'est toutefois donné qu'à titre de simple renseignement : il s'agit en effet d'un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Si l'adjudicataire souhaite faire rectifier l'assiette de la propriété au cadastre, il est informé qu'il devra en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le notaire instrumentant ni la partie venderesse lesquels ne peuvent garantir l'aboutissement d'une telle démarche.

L'ENSEMBLE AYANT FAIT L'OBJET DE LA PRÉCADASTRATION SUIVANTE :

LOT UN (1)

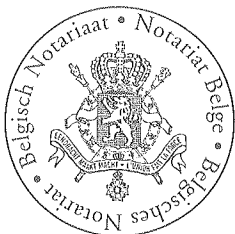
COMMUNE d'ARLON – troisième division - Autelbas

Une maison d'habitation, avec dépendances et jardin, pour une contenance d'après mesurage de six ares vingt centiares (6a 20ca) à prendre dans le bien sis à Barnich, rue de la Huuscht, 14, ci-avant décrit, dont le numéro parcellaire réservé est le **E 947 L P0000**.

RC : indéterminé

Plan :

Telle que l'assiette de ce bien est reprise sous désignation de **lot un (1) sous hachurés roses** au plan de division dressé par le géomètre Fabrice KEMP, à Differdange (Grand-Duché de Luxembourg), en date du 21 avril 2022, lequel plan restera



annexé aux présentes, après avoir été signé « Ne Varietur » par le notaire soussigné.

Une copie dudit plan est à la disposition de tout amateur qui en fera la demande et est disponible en ligne sur la plateforme biddit.

LOT DEUX (2)

COMMUNE d'ARLON – troisième division - Autelbas

Un bâtiment (type grange) avec dépendances jardin, pour une contenance d'après mesurage de cinq ares vingt-et-un centiares (5a 21ca) à prendre dans le bien sis à Barnich, rue de la Huuscht, 14, ci-avant décrit, dont le numéro parcellaire réservé est le E 947 M P0000.

RC : indéterminé

Plan :

Telle que l'assiette de ce bien est reprise sous désignation de **lot deux (2) sous hachurés mauves** au plan de division dressé par le géomètre Fabrice KEMP, dont question ci-avant.

LOT TROIS (3)

Reprenant l'ensemble des lots UN et DEUX

Ci-après dénommés le « *bien* » ou le « *bien vendu* ».

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 le bien immeuble, 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.

POSSIBILITÉ POUR LE NOTAIRE DE FORMER ET DÉFORMER DES MASSES

Si plusieurs biens mis en vente forment des lots distincts, **le notaire peut**, aux conditions qu'il juge appropriées, **les adjuger séparément ou former une masse**. Le notaire adjugera par conséquent les différents biens **en lots (bien 1 et bien 2) ou en masse (bien 3)**, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat.

En cas de résultats similaires dans les deux hypothèses, **l'adjudication des biens en masse sera privilégiée**.

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).

**PRÉCISION CONCERNANT LA POSSIBILITÉ
D'OBTENIR LE TAUX RÉDUIT POUR LES DROITS
D'ENREGISTREMENT**

**En cas d'acquisition des biens EN MASSE ou en cas
d'acquisition du LOT 1 uniquement**

Le revenu cadastral étant inférieur à 745 euros, l'adjudicataire est informé de la possibilité d'obtenir le taux réduit de 6% à la place de 12,5% pour les droits d'enregistrement s'il remplit les conditions pour y avoir droit.

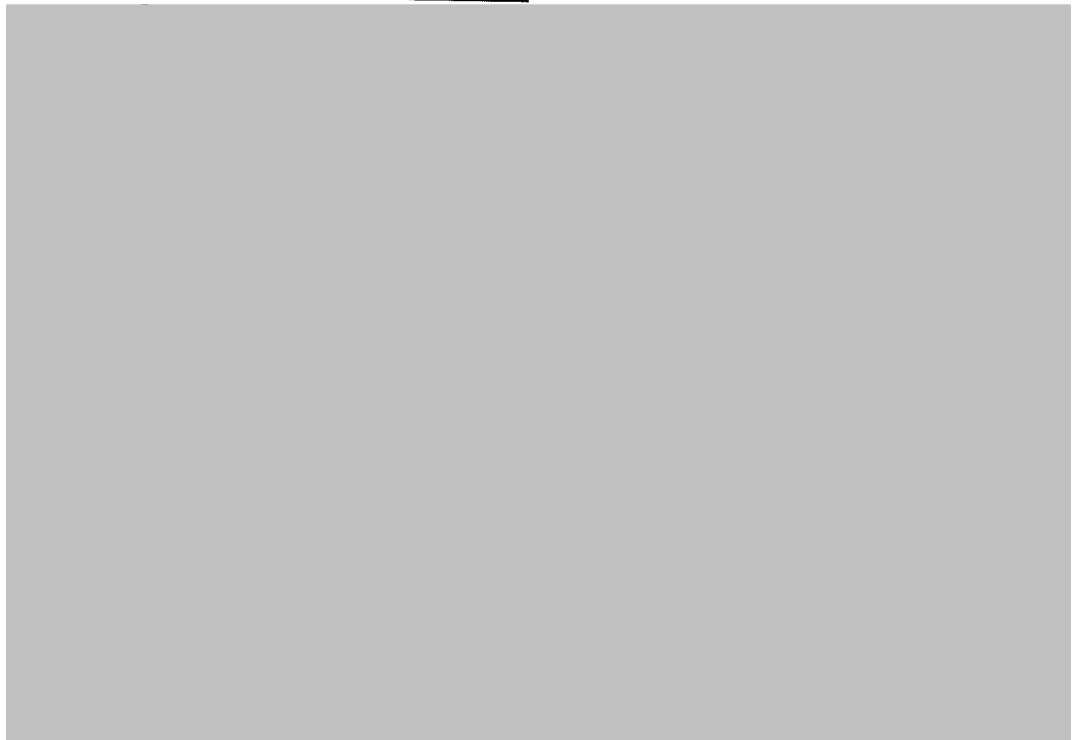
En outre, l'obtention du taux réduit est soumise à l'approbation du cadastre. Autrement dit, l'administration doit confirmer que le revenu cadastral actuel de 644,00 € correspond effectivement à la réalité du bien. Si l'administration estime que le revenu cadastral doit être supérieur à 745,00€, l'adjudicataire ne bénéficiera pas de la réduction.

L'approbation du cadastre ne peut toutefois être demandée qu'à partir du moment où le bien est adjugé et que l'adjudication est devenue définitive.

Il n'y a donc aucune garantie concernant l'obtention du taux réduit dans le cadre de cette vente ni aucune condition suspensive y relative.

Il n'y a, par contre, aucune possibilité d'obtenir le taux réduit en cas d'acquisition du lot 2 uniquement.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ



Troisième feuillet
double



L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une copie des présentes, accessible par le site www.notaire.be sous

la rubrique « Mes actes notariés », ou par son coffre-fort digital disponible sur la plateforme IZIMI et accessible par le site sécurisé : www.izimi.be. La connexion à ces sites s'effectue au moyen de la carte d'identité et d'un lecteur de carte ou de l'application Itsme.

Toutes les parties déclarent être informées par le notaire instrumentant qu'elles peuvent avoir accès aux actes authentiques qu'elles signent sur les sites précités.

Après paiement par l'adjudicataire de toutes les sommes dues en vertu du procès-verbal d'adjudication, la grosse ou l'expédition de celui-ci sera remise à l'adjudicataire.

MISE À PRIX

LOT 1 : La mise à prix s'élève à CENT TRENTE-TROIS MILLE EUROS (€ 133.000,00)

LOT 2 : La mise à prix s'élève à QUATRE-VINGT MILLE CINQ CENTS EUROS (€ 80.500,00)

LOT 3 : La mise à prix s'élève à DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (€ 225.000,00)

ENCHÈRE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 EUR). 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 les heures du début des enchères sont :

LOT 1 : le mercredi 10 avril 2024 à 14 heures.

LOT 2 : le mercredi 10 avril 2024 à 14 heures.

LOT 3 : le jeudi 11 avril 2024 à 14 heures.

Le jour et les heures de la clôture des enchères sont :

LOT 1 : le jeudi 18 avril 2024 à 14 heures.

LOT 2 : le jeudi 18 avril 2024 à 14 heures.

LOT 3 : le vendredi 19 avril 2024 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.

JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL D'ADJUDICATION

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur et sauf instruction contraire du notaire ou retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné :

LOT 1 : le mardi 30 avril 2024 à 14 heures.

LOT 2 : le mardi 30 avril 2024 à 15 heures.

LOT 3 : le mardi 30 avril 2024 à 14 heures.

PUBLICITÉ

La publicité sera assurée de la manière suivante :

- Annonces publiées trois fois durant les semaines précédant le début des enchères dans les publications suivantes : VLAN et L'AVENIR DU LUXEMBOURG ;

- Parution d'une annonce, 4 semaines avant le début des enchères, sur les sites internet suivants : immoweb.be, biddit.be, notaire.be et immo.vlan.be ;

- Apposition d'un panneau sur le bien.

VISITES

Les visites du bien se feront directement sur place selon horaire à fixer avec l'étude du notaire soussigné.

Le notaire rappelle le prescrit de l'article 1580, al. 3, 4 et 5 du Code judiciaire :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

Si la résistance est due à l'occupant des biens immobiliers saisis, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant ».

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 après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

L'entrée en jouissance de l'adjudicataire interviendra par la prise de possession réelle du bien vendu, celui-ci étant, à la connaissance du notaire soussigné, **libre de tout bail et d'occupation.**

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 venderesse demeurera gardienne de son immeuble et elle aura à délivrer le bien à l'adjudicataire dans l'état où il se trouvait au moment de **l'adjudication définitive.**

Quatrième
feuillet double



À partir de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, la partie venderesse et les occupants des lieux seront sans droit dans l'immeuble et devront le remettre à la libre et entière disposition du nouveau propriétaire.

L'adjudicataire devra assurer, à ses frais, le déguerpissement éventuellement forcé de la partie venderesse et des occupants sans droit du bien.

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.

Pour autant que de besoin, la partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance d'un droit de préemption ou d'un droit de préférence qui grèverait le bien vendu.

ÉTAT DU BIEN – VICES

Tout amateur est informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil.

Tout amateur est invité à visiter le bien avec attention.

LIMITES – CONTENANCE

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

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

MITOYENNETÉS

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

SERVITUDES

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

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.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'a aucune connaissance de servitudes apparentes.

La partie venderesse décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

DIVISION - SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE

La division du bien (lot 1 et lot 2) est de nature à provoquer entre les différents lots nés avec celle-ci, l'existence de servitudes par destination du propriétaire, dès lors que :

- il (pré)existe un lien de service, réalisé ou maintenu par l'actuel propriétaire (unique),

- ces servitudes sont apparentes, c'est-à-dire extériorisées par des ouvrages ou des traces,

lorsque ces lots appartiendront à des propriétaires différents.

Ce principe vaut comme de droit, pour l'ensemble des services actuellement apparents, et par l'effet de la volonté, également pour les services qui seraient occultes mais à l'unique condition que ceux-ci ne portent pas atteinte à la pleine fonctionnalité des lots, eux-mêmes (ex. une canalisation occulte ne pourrait compromettre la constructibilité d'un bien vendu avec la qualité de terrain à bâtir).

Sont notamment concernés (sans que cette liste ne soit exhaustive):

les vues et jours,

les conduits et les canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares, gaz, électricité, téléphone, ...),

...

Les frais de réparation et d'entretien seront répartis entre les propriétaires des lots concernés pour les canalisations, égouts, descentes d'eau et tuyaux qui sont à usage commun à ces lots.

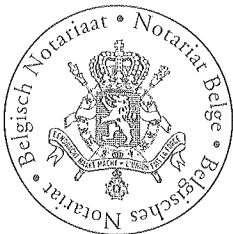
Les parties s'obligent tant pour elles-mêmes que pour leurs ayants-cause ou ayants-droits à tous titres, à respecter et à faire respecter lesdites conditions et servitudes.

CONSTRUCTION DU MUR MITOYEN QUI DIVISERA LE BIEN EN DEUX LOTS DISTINCTS – FRAIS A CHARGE DES ADJUDICATAIRES

L'attention des amateurs est attirée sur le fait que le bien cadastré 0947K a fait l'objet d'un plan de division parcellaire afin d'envisager la vente du bien en deux lots (lot 1 et lot 2).

Toutefois, la limite entre les deux lots n'est pas encore matériellement érigée. La limite entre les deux lots, sur base du plan de division dont question ci-avant, correspond au mur (qui sera qualifié de mur mitoyen) qui est situé en face de la cheminée. Trois photos de ce mur seront annexées aux présentes :

Cinquième
feuillet double



- Une photo du mur au rez-de-chaussée
- Une photo du mur au premier étage
- Une photo de la façade sur laquelle est dessiné l'endroit où le mur est situé.

Ce mur est actuellement ouvert (« arche ») sur la partie avant au rez-de-chaussée et est traversé par deux portes :

- l'une sur la partie arrière au rez-de-chaussée
- l'autre sur la partie arrière au premier étage (sur la partie jaune)

Ce mur est ainsi érigé au rez-de-chaussée et au premier étage mais il n'y a pas de mur à l'étage supérieur séparant les deux lots (grenier dans la toiture).

En cas d'adjudication des lots 1 et 2 séparément, il appartiendra aux adjudicataires des lots de fermer (au rez-de-chaussée et au premier étage) et d'ériger (au grenier) ce mur mitoyen afin que les deux lots soient entièrement séparés par un mur au rez-de-chaussée, au premier étage et au grenier.

Les frais de la construction de ce mur seront supportés par les adjudicataires des deux lots, chacun à concurrence d'une moitié.

Les adjudicataires de chaque lot devront s'entendre entre eux pour les modalités de construction de ce mur.

Ce mur devra être construit dans un délai de huit mois maximum à dater de la fin du délai de deux mois pour payer le prix de vente, sauf accord contraire des adjudicataires des deux lots.

Dans l'hypothèse où seul un lot serait vendu, l'adjudicataire de ce lot prendra à sa charge exclusive les frais de réalisation du mur.

DÉGÂTS DU SOL OU DU SOUS-SOL

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

ACTIONS EN GARANTIE

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que la partie venderesse pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'elle aurait employés pour les

travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

SITUATION ADMINISTRATIVE

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES (CoDT)

En application de l'article D.IV.99 du CoDTbis, le notaire TAHON soussigné déclare qu'à sa connaissance :

- le bien est situé en **zone d'habitat à caractère rural** au plan de secteur du Sud-Luxembourg ;

- le bien ne fait pas l'objet, ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir y assimilé) délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n°1 ou 2 en vigueur.

Le notaire instrumentant a, par email du 24 août 2023, interrogé l'administration communale d'Arlon afin d'obtenir les informations visées à l'article D.IV.99 du CoDT.

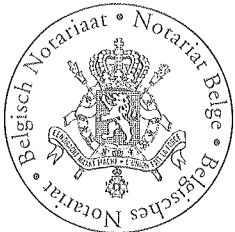
L'administration communale d'Arlon a répondu ce qui suit en date du 1^{er} septembre 2023 :

Le bien en question :

Sixième feuillet
double



Plan de secteur	<p><i>Nom du plan du secteur d'aménagement : SUD-Luxembourg</i></p> <p><i>1 Zone(s) d'affectation : Habitat à caractère rural (100% soit 12.4 ares)</i></p> <p><i><u>Surcharges du plan de secteur</u></i></p> <p><i><u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non</i></p> <p><i><u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u></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 Régionaux d'Urbanisme	<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>

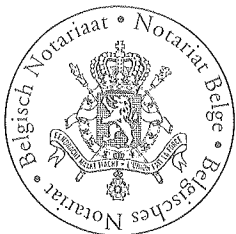


	<p>Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001</p> <p>Liendoc : Ici</p> <p>Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité: Oui</p> <p>Code carto : 81001-REP-0001-01</p> <p>Libellé : Arlon</p> <p>Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991</p> <p>Liendoc : Ici</p> <p>Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non</p>
Guides Communaux d'Urbanisme	<p>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Oui</p> <p>Code carto: 81001-RCU-0001-01 Libellé: Enseignes et dispositifs de publicité</p> <p>Historique dossier: approuvé (approbation) le 31/03/2004 entré en vigueur le 24/05/2004</p> <p>Liendoc: Ici</p> <p>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Non</p>
Schéma de Développement Communal	<p>Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: Non</p>
Permis d'Urbanisation	<p>Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non</p>
Rénovation urbaine	<p>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non</p>
Revitalisation urbaine	<p>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non</p>
Sites à réaménager (SAR)	<p>Parcelle située dans un SAR: Non</p>
Périmètre de reconnaissance économique	<p>La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non</p>
Schéma d'Orientation local	<p>Parcelle concernée par un SOL: Non</p>
Périmètre de remembrement urbain	<p>Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non</p>

Septième feuillet
double



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 : Oui</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 moins de 5 mètres la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres la parcelle: Non La parcelle se trouve en zone AHREM : Non</i>



ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	<i>Sélection située dans un PIP: Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non</i>
Zone Natura 2000	<i>Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000</i>
Zone Natura 2000 (100m)	<i>Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</i>
Servitudes	<i>Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : Non</i>
Wateringue	<i>Parcelle contenant une wateringue: Non</i>
Canalisations de gaz Fluxys	<i>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non</i>
Seveso	<i>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Sones vulnérables SEVESO : Non</i>
Banque de données de l'Etat des Sols :	<i>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</i>
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	<i>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</i>
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	<i>Parcelle située dans une cavité: Non</i>
Eboulement	<i>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</i>
Patrimoine - Biens classés et	<i>Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non</i>

zones de protection	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 12.4 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

Huitième feuillet double



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

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

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 produire néanmoins les documents jugés nécessaires à la numérotation des logements par l'administration communale (plans ou croquis du bâtiment) (voir Règlement Général de la



Police – version du document consolidée suite à la Décision du Conseil communal du 20 juin 2019 – <https://arlon.be/ma-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 e 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 liés 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 de 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 Arlon, 9, rue du Vivier à 6723 Habay, soit auprès du District de Neufchâteau, 57, Chaussée d'Arlon à 6840 Neufchâteau pour les terrains concernés par un périmètre de réservation de la E411.

Les renseignements relatifs aux équipements de voirie : eau, gaz, électricité et téléphone, 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).

Une copie des renseignements urbanistiques sera tenue à la disposition de tout amateur qui en fera la demande et sera remise à l'adjudicataire.

Le notaire attire **spécialement l'attention des amateurs**, ce qui sera rappelé à l'adjudicataire, **sur l'importance et la nécessité de vérifier personnellement**, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, **la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou 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**, service auquel il pourra être demandé 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 différents permis d'urbanisme.

L'attention des amateurs est en outre attirée sur le fait que certains travaux sont soumis à un permis d'urbanisme, le cas échéant, complémentairement à un permis d'environnement, un permis de location ou autre, obligation qui sera également rappelée à l'adjudicataire.

Le notaire rappelle que son contrôle ne porte aucunement sur la réalité des éventuels travaux et aménagements réalisés au sein de l'immeuble et par voie conséquence, sur la régularité de ceux-ci.

Le notaire soussigné déclare en outre :

- s'agissant de la situation existante, sans préjudice du droit pour l'adjudicataire de postuler l'annulation du contrat immobilier dans le cadre d'un procès civil ou pénal en raison d'une infraction urbanistique (art. D.VII.24), il n'a pas été informé que le vendeur ait réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, — de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé et que la conformité urbanistique du bien est garantie dans les limites requises par la loi.

- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte, **aucun engagement n'est pris quant au projet de l'adjudicataire.**

- qu'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 ;

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

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

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

- que le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection visée au Code wallon du patrimoine, à l'exception de la carte archéologique ;

- que le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les

Neuvième
feuillet double



affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines et de minières ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

- que le bien n'est pas situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

L'adjudicataire sera sans recours contre la partie venderesse pour les limitations, tant actuelles que futures, apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, l'adjudicataire étant réputé avoir pris toutes informations à ce sujet.

**PRÉCISION IMPORTANTE QUANT À LA DIVISION DU BIEN
EN DEUX LOTS**

Le notaire instrumentant précise que la division du bien ne doit pas faire l'objet d'une notification de division auprès de l'administration communale ni auprès du fonctionnaire délégué, s'agissant de la division d'un bien bâti.

Toutefois, l'aménagement du lot deux nécessitera inévitablement un permis d'urbanisme. Il appartiendra à l'adjudicataire du lot deux d'introduire un permis d'urbanisme selon l'affectation qu'il souhaitera donner à ce lot.

Il est dès lors primordial pour l'adjudicataire du lot deux de se renseigner auprès du service d'urbanisme de la Commune quant au projet qu'il envisage sur le lot deux, s'il souhaite modifier l'affectation actuelle de ce lot (par exemple : création d'un logement).

Pour autant que de besoin, le notaire instrumentant précise que le service urbanisme de la Commune d'Arlon a indiqué par email du 5 février 2024 : « *Nous émettons un avis favorable sur le principe de la division du bien sis à Barnich, rue de la Huuscht, 14, cadastré ARLON 3 DIV / AUTELBAS/ section E, numéro 947K. Seul un logement sera autorisé sur chaque lot.* »

ENVIRONNEMENT

Citerne à mazout

Le notaire soussigné déclare qu'il existe une citerne à mazout dans le bien mais qu'il ignore la contenance de celle-ci. Si cette dernière a une capacité de trois mille litres (3.000 litres) ou plus, l'adjudicataire devra prendre à sa charge tous contrôles et effectuer toutes démarches y relatifs (test d'étanchéité, déclaration d'établissement de classe 3,...).

Permis d'environnement

Si la citerne à mazout a une capacité de trois mille litres ou plus, l'adjudicataire devra déposer un formulaire de déclaration des établissements de classe 3 au sens du décret wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement auprès de l'administration communale d'Arlon.

ETAT DES SOLS (DGAS)

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 12 octobre 2023 énonce ce qui suit :

SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

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

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

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

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3) Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) Néant.

Une copie de cet extrait est à la disposition de tout amateur qui en fera la demande.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

La partie venderesse confirme, au besoin, qu'elle n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination

Pas d'application.

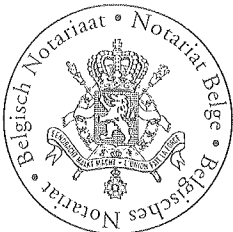
D. Information circonstanciée

La partie venderesse déclare, sans que l'adjudicataire exige d'elle des investigations préalables, qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEUR

Il est rappelé à l'adjudicataire l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les

Dixième feuillet
double



éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

A la connaissance du notaire soussigné, des actes qui rentrent dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles semblent avoir été effectués depuis le 1er mai 2001 sur le bien vendu.

Le vendeur a déclaré qu'il **n'existe pas** de dossier d'intervention ultérieure relatif au bien vendu.

INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Le bien 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 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

L'installation électrique devant être entièrement renouvelée, il a été décidé de ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques.

L'adjudicataire devra en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure. Le notaire soussigné attire son attention sur le fait que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien cadastré 947K, partie habitation (soit le lot 1), objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique QUOILIN Sylvain daté du 16 février 2024 mentionnant le code unique 20240216017926

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivants :

- classe énergétique : E

- consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 110.106
- consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m² par an : 380

Les amateurs auront la possibilité de prendre connaissance dudit certificat préalablement à l'adjudication publique.

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire définitif du bien.

ZONE INONDABLE

Il résulte des renseignements urbanistiques que le bien n'est pas situé en zone d'aléas d'inondations.

CODE WALLON DU LOGEMENT

Le notaire attire l'attention des amateurs sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

1° sur l'exigence d'un **permis de location**, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

- les logements collectifs, soit ceux dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,
- les petits logements individuels, soit ceux dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²),
- les habitations légères, soit celles qui ne répond pas à la notion de logement mais comporte au minimum trois caractéristiques par celles déterminées par le décret

Pour autant qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale ou dont la vocation principale soit l'hébergement d'étudiant ; le tout sauf si :

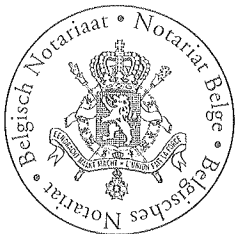
- le logement est situé dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale, qu'il soit loué à deux ménages au plus et que le nombre total d'occupants du bien loué ne dépasse pas quatre personnes ;
- il s'agit d'un logement unifamilial occupé par moins de cinq (5) personnes majeures ne constituant pas un seul ménage au sens de l'article 1, 28°, liées par un contrat de colocation ;

2° ainsi que sur les **sanctions** applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment la faculté concédée à l'autorité de frapper le logement d'interdiction d'occuper ;

3° sur l'obligation d'équiper le bien de **détecteurs de fumée** agréés par le Gouvernement wallon, en parfait état de fonctionnement et en nombre suffisant.

A la connaissance du Notaire, les biens objets des présentes ne sont pas concernés par ces mesures.

Onzième et
dernier feuillet
double



L'adjudicataire fera son affaire personnelle du respect de ces dispositions et du placement des détecteurs de fumée requis.

POINT DE CONTACT FÉDÉRAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES (CICC)

Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur la nécessité de vérifier sur le site Internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

CERTIBEAU

Le vendeur déclare :

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

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

AIDES PUBLIQUES RÉGIONALES

A la connaissance du Notaire, le vendeur n'a pas bénéficié de primes.

Les amateurs sont informés qu'il leur est possible d'obtenir de la part de la Région wallonne des primes lors de la rénovation de logements. De plus amples renseignements à ce sujet peuvent être obtenus auprès du service logement de la Région wallonne.

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.

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

ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

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.

L'adjudicataire fera toutes démarches utiles pour assurer la mutation à son nom des contrats d'approvisionnements en eau, électricité, etc.

Le notaire soussigné donnera connaissance aux parties des règlements spéciaux en vertu desquels la partie venderesse peut conserver une responsabilité financière à défaut de mutation des compteurs dans les délais et selon les formes prescrites.

Le Règlement Général de Distribution d'Eau Alimentaire en Région Wallonne stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, l'adjudicataire est tenu de signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte authentique de vente.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'adjudicataire seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Dont décharge.

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 biens inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

La présente vente emporte de plein droit report sur le prix d'adjudication des droits des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits qui ont été valablement appelés à l'adjudication conformément à l'article 1326 du Code Judiciaire.

Le bien présentement vendu est grevé des inscriptions et transcriptions suivantes :

Inscriptions




Transcriptions



CONDITION SUSPENSIVE D'OCTROI D'UN CRÉDIT

La faculté d'adjuger le bien sous la condition suspensive d'octroi d'un crédit à l'adjudicataire est expressément écartée, de sorte que **l'adjudication sera ferme et définitive** dès la signature du procès-verbal d'adjudication par ce dernier, sous réserve du paiement du prix et des frais.



B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

CHAMP D'APPLICATION

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

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

ADHÉSION

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

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

MODE DE LA VENTE

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

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'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 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 en masse. 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 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 cinq (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, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

LA CLÔTURE DES ENCHÈRES

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjudge 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.

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 Code civil).

PRIX

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans **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 ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

FRAIS

Article 25.

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé.

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

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

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'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 consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication ;

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours ;

- 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.

REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DES SAISIS

Article 31. Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente.
- La vente online : la vente conclue online et qui se

déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

- L'offre online / l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un

samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.



ÉLECTION DE DOMICILE

La partie venderesse, enchérisseurs et adjudicataires seront censés avoir élu domicile en leur demeure et au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi à Arlon, s'ils résident à l'étranger ou n'ont pas de domicile connu, à défaut d'indication contraire dans le procès-verbal de vente.

CERTIFICAT D'ÉTAT-CIVIL

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité de la partie venderesse au vu des pièces requises par la loi.

DROIT D'ÉCRITURE

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par notaire Catherine TAHON à Arlon.

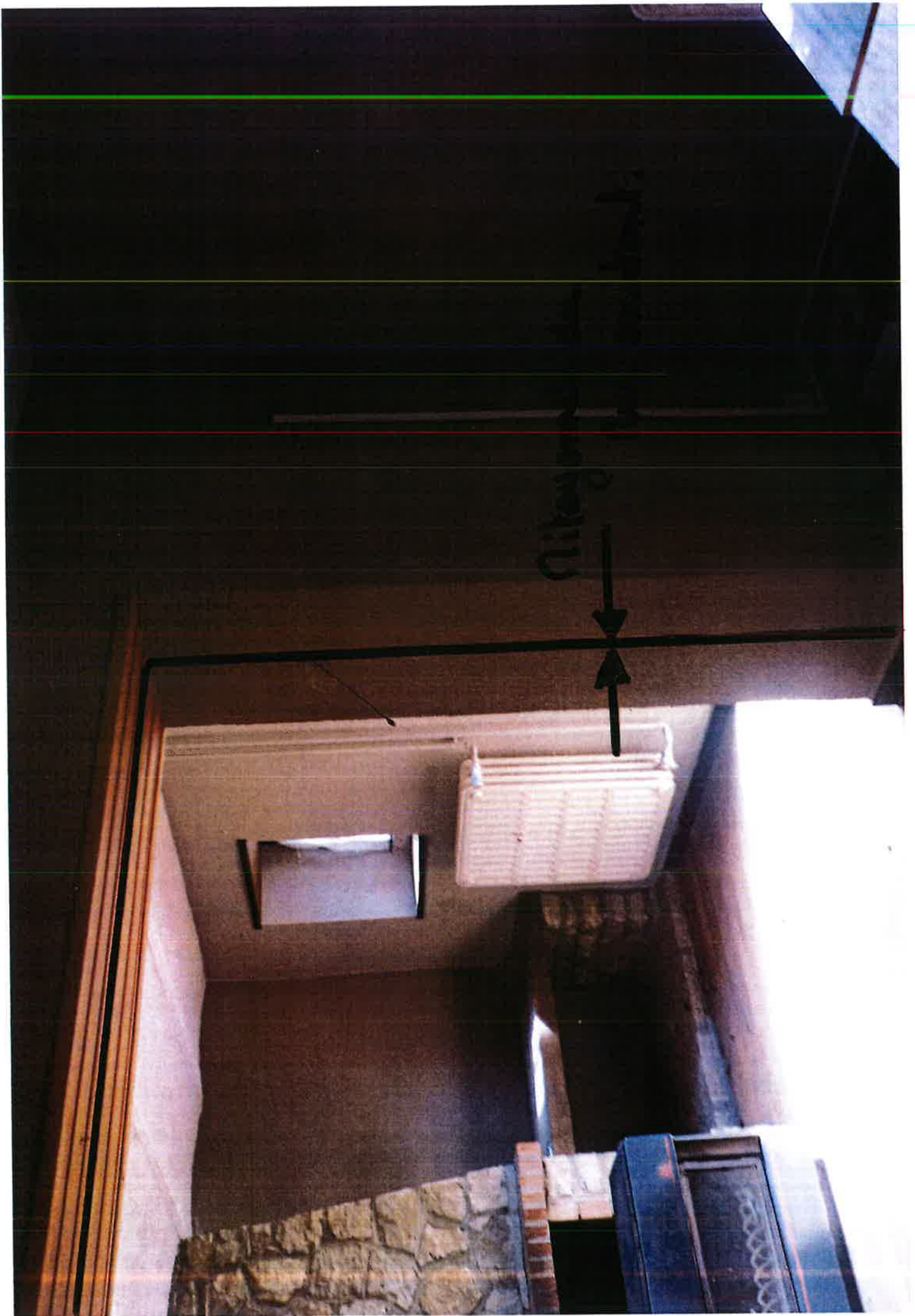
DONT PROCÈS-VERBAL

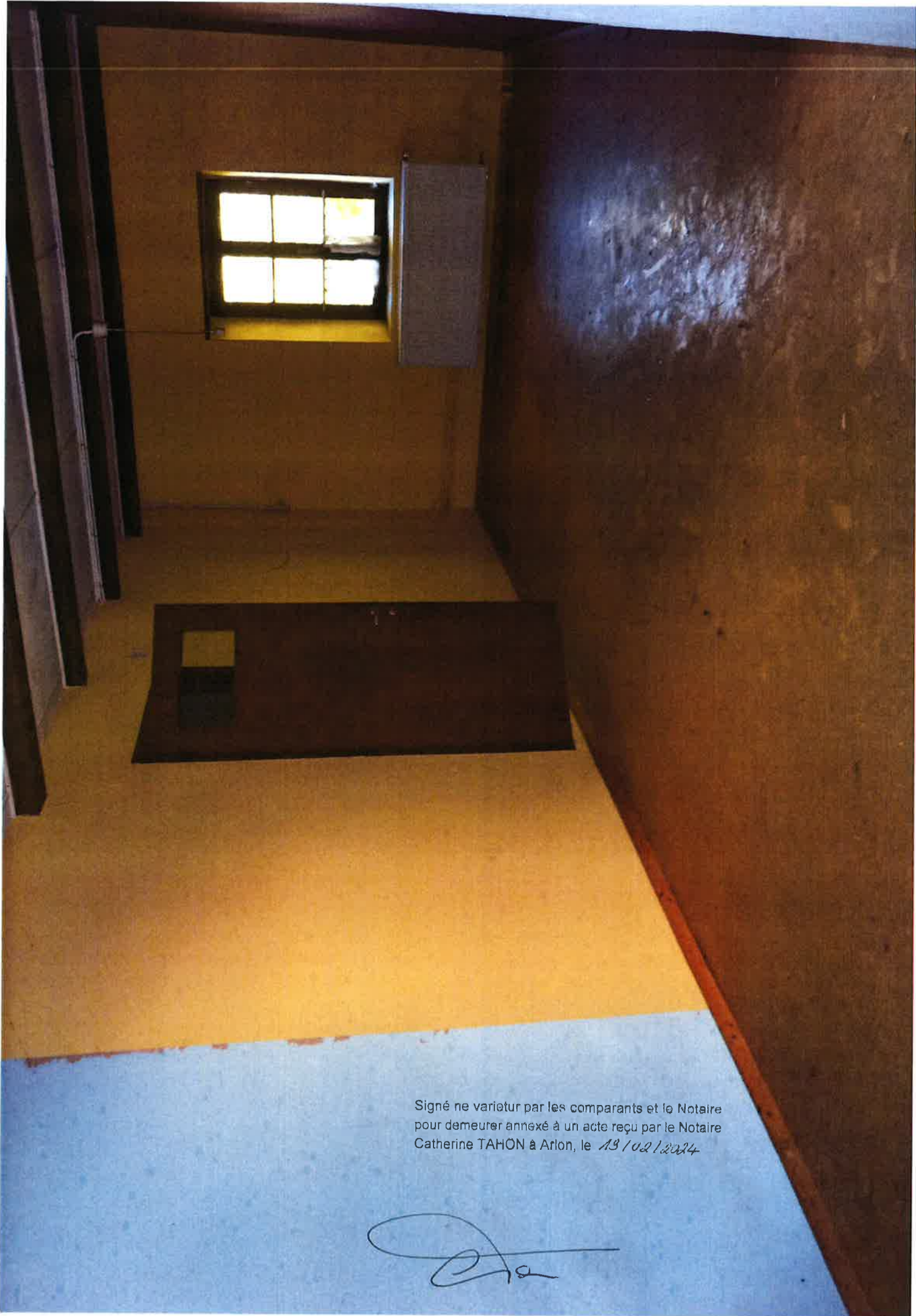
Fait et passé à Arlon, en l'Etude, date que dessus.
Nous, Notaire avons signé.



Signé ne varier par les comparants et le Notaire
pour demeurer annexé à un acte reçu par le Notaire
Catherine TAHON à Arlon, le 13/06/2014

Tahon





Signé ne varietur par les comparants et le Notaire
pour demeurer annexé à un acte reçu par le Notaire
Catherine TAHON à Arlon, le 19/02/2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Tahon', written on a light blue background.

Remarques :

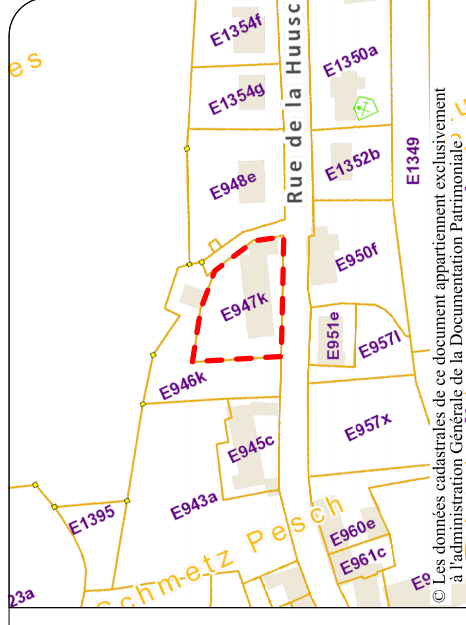
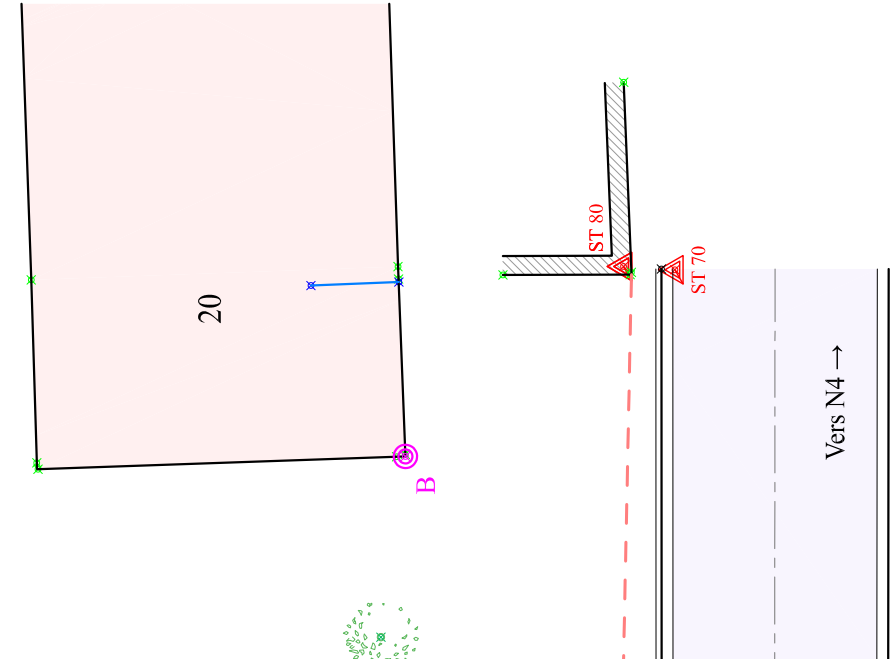
- Ce plan crée la nouvelle limite 2-7.
- Ce plan **ne constitue pas** un plan de délimitation - bornage pour les autres limites. Il ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé. Toute autre utilisation ne pourra engager la responsabilité du Bureau TMEX.
- Les autres limites renseignées au plan résultent des documents référencés ci-après, d'un mesurage selon l'occupation des lieux (état clôtures, bornes existantes...) ou de la digitalisation du plan parcellaire cadastral; les requérants nous ayant dispensés d'entreprendre de plus amples recherches et de consulter tous les tenants et gestionnaire de voirie.

Réf. :

- Plan de délimitation dressé par le Géomètre-Expert PONCIN A. en date du 15-10-1997.
- Plan de division parcellaire dressé par le Géomètre-Expert DION P. en date du 10-04-1998.

N°	X	Y	Nature
1	258488.816	38828.768	Angle mur
2	258498.552	38848.581	Nouveau sommet non mat.
3	258502.992	38857.615	Sommet non mat.
4	258507.487	38870.005	Sommet non mat.
5	258496.777	38872.009	Angle bâtiment
6	258480.818	38868.569	Sommet non mat.
7	258470.718	38858.332	Nouveau sommet - Bâtiment
8	258469.608	38857.206	Angle bâtiment
9	258461.000	38841.908	Angle clôture
A	258481.436	38812.396	Angle bâtiment
B	258508.972	38883.117	Angle bâtiment

Coordonnées nationales



Situation cadastrale / géographique

LOCALISATION / SITUATION :

PROVINCE DE LUXEMBOURG
Commune d'Arion
14, Rue de la Huuscht à Barnich

Réf. CADASTRALES / PROPRIETAIRES :

ARLON 3 DIV. / Autelbas / Section E
Lieu-dit : "Grosse Wies"
Parcelle n° : 947K

OBJET :

Plan de division parcellaire
Lots 1-2

Indice	Date :	Modifications :	Géo. Des. Vér. Signatures		
			C.I.	B.C.	F.K.
Echelle :	Date :	Plan N° :	Indice :		
1/200	21-04-2022	Btmex 22-158			
Système planimétrique :	Système altimétrique :	Dressé par le géomètre soussigné :			
<input checked="" type="checkbox"/> National	<input type="checkbox"/> National	 Ingénieur - Géomètre Expert Assermenté par devant le Tribunal de première instance d'Arion Inscrit au conseil Fédéral des Géomètres-Experts (GEO/04/0461)			
<input type="checkbox"/> Indépendant	<input type="checkbox"/> Indépendant				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				



Bureau TMEX S.A.
 Topographie, Métrés et EXpertises
 307, Rue Woïwer / L-4687 Differdange
 Tel : 00 352 26 53 20 99 / Fax 00 352 26 17 56 53
 E-Mail : btmem@pt.lu / Site Web : www.btmex.lu



RECAPITULATIF DE LA DIVISION :

Nom	Sommets	Surface mesurée
Parcelle 947K	1-2-3-4-5-6-7-8-9	11 a 32 ca
Lot n° 1	1-2-7-8-9	06 a 20 ca
Nouvelle limite	2-7	
Lot n° 2	2-3-4-5-6-7	05 a 12 ca

Liste des coordonnées des stations :

N°	X	Y	Nature
10	258509.129	38852.242	Station
20	258498.168	38830.753	Station
30	258491.240	38815.930	Station
60	258511.050	38870.706	Station
70	258517.519	38884.582	Station
80	258516.324	38885.233	Station

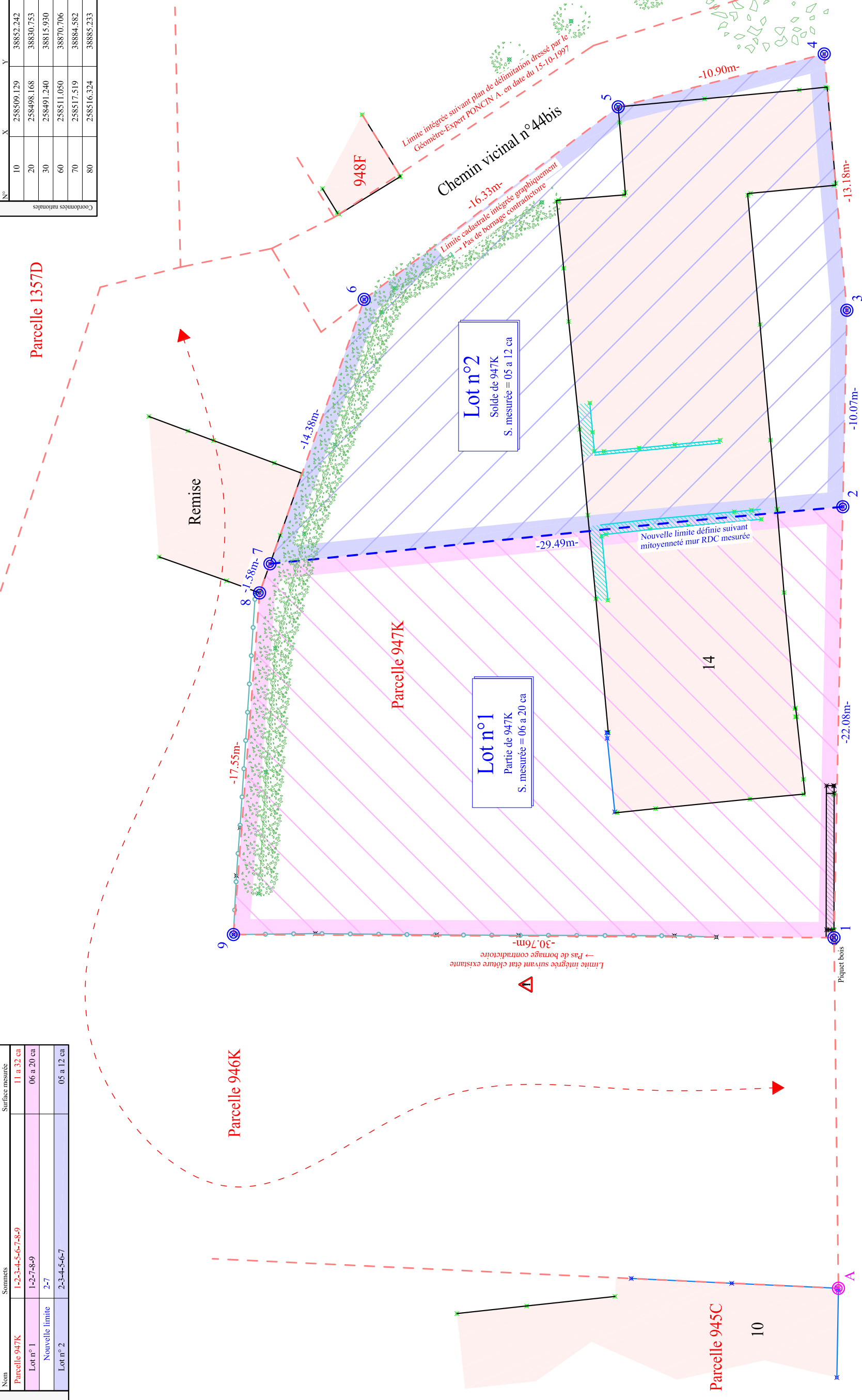
Parcelle 1357D

Parcelle 946K

Parcelle 947K

Parcelle 948

Parcelle 945C



← Vers centre Barnich

Rue de la Huuscht

ST 30

ST 20

ST 10

ST 60

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Catherine TAHON à Arlon le 19-02-2024, répertoire 12854

Rôle(s): 41 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE ARLON le vingt-deux février deux mille vingt-quatre (22-02-2024)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 1160

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annex.-12854-ARLON_AA

Annexe à l'acte du notaire Catherine TAHON à Arlon le 19-02-2024, répertoire 12854

Rôle(s): 1 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE ARLON le vingt-deux février deux mille vingt-quatre (22-02-2024)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0255

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annex.-12854-ARLON_AA

Annexe à l'acte du notaire Catherine TAHON à Arlon le 19-02-2024, répertoire 12854

Rôle(s): 1 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE ARLON le vingt-deux février deux mille vingt-quatre (22-02-2024)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0255

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur