

Répertoire n° 02009  
Numéro de dossier : 19-00-0038/005  
AS

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

---

**L'AN DEUX MILLE VINGT**

**Le sept septembre**

Nous, Maître Amélie GUYOT, notaire à la résidence de Limbourg, exerçant ma fonction dans la société "Amélie GUYOT, Société Notariale SRL", ayant son siège à 4830 Limbourg, Avenue Victor David 58, dressons ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles seront exposés en vente publique online sur biddit.be, en application de l'article 1224 du Code judiciaire, le bien ci-après décrit.

**A. EXPOSE PREALABLE – PROCEDURE – IDENTIFICATION DES PROPRIETAIRES**

(...)

**CET EXPOSE FAIT,**

Nous avons, conformément à l'article 1224 du Code judiciaire, dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la vente publique online (via la plateforme Biddit.be) **EN UN LOT UNIQUE** du bien ci-dessous décrit.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

**B. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**Coordonnées de l'étude**

Maître Amélie GUYOT, notaire  
Avenue Victor David 58  
4830 Limbourg

**Description du bien**

**COMMUNE DE VIELSALM, première division**

Dans le complexe immobilier dénommé "les Terrasses du Lac" érigé sur les parcelles cadastrées section E numéros 510/E8P0000, 510/H8P0000 et 510/C8P0000 pour une contenance totale selon cadastre de 37 ares 84 centiares

**1. L'appartement dénommé D -1.2 (actuellement repris au cadastre sous référence Bloc.d/a.ss1/-1.2)** situé au niveau -1 du bloc D, comprenant:

a) En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet indépendant, une réserve, un séjour/salle à manger avec un coin cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, une salle de douche, deux chambres à coucher et la jouissance exclusive de la terrasse.

La superficie de cet appartement, terrasse non comprise, est d'environ cent mètres carrés vingt et un décimètres carrés (100,21 m<sup>2</sup>).

b) En copropriété et indivision forcée : cent trente-deux dix millièmes indivis (132/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est cadastré suivant extrait de matrice cadastrale de moins d'un an, **section E, numéro 0510E8P0030.**

Revenu cadastral : sept cent quatre-vingt-sept euros (787,00 €).

**2. L'emplacement de parking dénommé P47 (actuellement repris au cadastre sous référence E.ss2/47)** situé au niveau -2, sous les Blocs A et B, comprenant:

a) En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq dix millièmes indivis (25/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est cadastré suivant extrait de matrice cadastrale de moins d'un an, **section E, numéro 0510H8P0036.**

Revenu cadastral : vingt-huit euros (28,00 €).

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Pierre COTTIN à Vielsalm, le **27 mars 2009**, transcrit au bureau des hypothèques Marche-en-Famenne, le 19 mai suivant, dépôt 02063, de l'acte de base modificatif reçu par le notaire Pierre COTTIN à Vielsalm le **12 mai 2009**, transcrit au bureau des hypothèques Marche-en-Famenne le 19 mai suivant, dépôt 02064, de l'acte de base modificatif reçu par le notaire Pierre COTTIN à Vielsalm le **5 février 2013**, transcrit au bureau des hypothèques Marche-en-Famenne le 18 février suivant, dépôt 00749, de l'acte de base modificatif reçu par le notaire Pierre COTTIN à Vielsalm le **28 septembre 2015**, transcrit au bureau des hypothèques Marche-en-Famenne le 5 octobre suivant, dépôt 04179.

#### Description de titre antérieur

« **COMMUNE DE VIELSALM – Première division – Ancienne Commune de Vielsalm**

*Un ensemble de diverses parcelles actuellement cadastrées section E numéros 510/E8, 510/H8 et 510/C8 pour une contenance totale selon cadastre de 37 ares 84 centiares, ayant été cadastrées numéros 510/V6, 510/S6, 510/T6 partie, 525/K9 partie et 525/L9 partie. (...) »*

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.

Le bien est vendu entièrement meublé comprenant notamment : la literie dans les chambres à coucher, 4 tables de nuit, les cadres suspendus aux murs, les 3 garde-robes, la table de la salle-à-manger et 6 chaises, le meuble TV, la TV, lecteur DVD, le contenu des armoires de cuisine, vaisselle, la table ronde du salon, le divan en L et son pouf, la table de la terrasse et 4 chaises, 2 chaises longues.

#### **Origine de propriété**

(...)

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **DEUX CENT NONANTE MILLE EUROS (290.000,00 €)**

### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 26 novembre 2020 à 12 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi 4 décembre 2020 à 12 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le lundi 7 décembre 2020 à 17 heures.

### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous à convenir avec l'étude du notaire soussigné, lequel tiendra compte des dates de location du bien.

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.

### **Transfert de propriété**

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

La présente adjudication ne se fera pas sous condition suspensive de crédit.

### **Jouissance – Occupation**

Le bien est actuellement loué comme « location de vacances » aux conditions reprises dans les contrats :

-AIRBNB

-BOOKING

-HID

L'adjudicataire devra respecter les conditions desdits contrats.

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de

celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

### **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.

### **Etat du bien – Vices**

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

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

### **Limites – Contenance**

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

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

### **Mitoyennetés**

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

### **Servitudes**

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

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, à l'exception des servitudes et conditions spéciales résultant de l'acte de base reçu par Maître Pierre COTTIN, notaire à Vielsalm, le 27 mars 2009 et des trois (3) actes modificatifs également reçu par Maître Pierre COTTIN le 12 mai 2009, le 5 février 2013 et le 28 septembre 2015 dont question ci-après.

**L'acquéreur reconnaît avoir reçu, ce jour, une copie de l'acte de base et des trois (3) actes de base modificatifs, dont question ci-avant, et dispense le notaire soussigné d'en reproduire les clauses dans le présent acte.**

**Le notaire soussigné attire néanmoins l'attention des parties sur les conditions spéciales et servitudes suivantes, reprises dans les actes de base susmentionnés :**

#### **« 1. Information**

*Le titre de propriété de la société « Espace Didier » relatif aux parcelles numéro 510/V6 et 510/S6 (anciennement propriété de la société « Rinnen Immobilière ») stipule ce qui suit :*

« 1. La partie acquéreur reconnaît que la partie venderesse l'a informée de l'existence, sur le terrain vendu, d'un sentier de passage, le long de la pharmacie Backes, créé et aménagé par la Commune de Vielsalm pour l'accès du public au plan d'eau de Vielsalm.

La partie venderesse déclare n'avoir conclu aucune convention écrite avec la Commune de Vielsalm concernant la création de ce sentier de passage.

2. La partie venderesse déclare n'avoir concédé aucun droit à la Commune de Vielsalm pour l'aménagement des emplacements de parking et la pose de la clôture situés le long de la rue du Vieux Marché.

Les aménagements ont été réalisés à l'initiative de la Commune de Vielsalm et ne constituent aucunement une reconnaissance implicite de l'existence de servitudes. La partie venderesse déclare, par ailleurs, qu'à sa connaissance, il n'existe sur ces biens aucune servitude ni écrite, ni tacite, ni d'usage concédée à la Commune de Vielsalm.

3. La partie acquéreur reconnaît être informée de l'existence d'une cabine appartenant à Interlux, située sur le bien vendu. »

## **2. Servitudes mentionnées dans l'acte d'échange avec Monsieur MULLEN**

Les acquéreurs des lots privatifs seront subrogés dans tous les droits, actions et obligations résultant ou pouvant résulter des conditions spéciales ci-après reproduites (qui concernent les parcelles cadastrées numéro 510/T/6 et 525/K/9), qui sont stipulées dans un acte d'échange intervenu ce jour avec Monsieur Jean-Marie Mullen, devant le Notaire soussigné, antérieurement aux présentes.

« Afin d'aménager de manière plus précise la servitude dont question au point 2.2 ci-avant, les parties ont requis le Notaire soussigné d'acter la clause suivante, qui annule et remplace la clause de servitude précitée. »

Le comparant de première et de seconde parts déclarent constituer par la présente une servitude perpétuelle et gratuite de passage sur la rampe d'accès asphaltée décrite au plan de la SPRL GEOXIM en date du 24 mars 2009, qui restera ci-annexé et sera signé par les parties et Nous, Notaire.

Ladite servitude est constituée à charge du terrain présentement cédé par Monsieur Jean-Marie MULLEN et de la partie de la rampe d'accès se trouvant sur la parcelle 510/T6 appartenant à la société Espace Didier et au profit du surplus de la parcelle cadastrée numéro 525/K9 restant appartenir à Monsieur MULLEN, ainsi que la partie de la parcelle cadastrée numéro 510/T6 cédée à Monsieur MULLEN aux termes du présent acte.

Ladite servitude pourra s'exercer, sans redevance, en tout temps et saison, à pied ou avec tout véhicule quelconque et elle ne pourra être entravée par aucun obstacle, barrière ou dépôt.

Ainsi qu'il résulte de la convention directement intervenue entre les parties aux présentes, la société « Espace Didier » devra réaliser sous le bâtiment mitoyen une rampe d'accès de 2,5 mètres de large permettant l'accès au jardin de Monsieur MULLEN, étant précisé que, par la suite, l'entretien de l'assiette de la servitude et de la réparation des dégâts occasionnés à l'assiette de la servitude seront réglés comme dit ci-après.

En ce qui concerne l'entretien régulier de ladite rampe d'accès (nettoyage, déblaiement), elle sera assurée par l'association des copropriétaires de la Résidence « Les Terrasses du Lac », sans préjudice aux dispositions qui pourraient être prises à ce sujet dans l'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur, ou encore dans le titre de propriété des lots privatifs de la Résidence, et, spécialement, l'acte de vente au profit de la société Boulangerie du Vieux-Marché. La quote-part de ces frais d'entretien sera déterminée de commun accord entre l'association des copropriétaires de la Résidence « Les Terrasses du Lac » et le propriétaire du fonds dominant, actuellement Monsieur Jean-Marie MULEN.

A défaut d'accord, cette indemnité sera fixée à cent vingt euros (120 EUR) par an, indexée chaque année au jour anniversaire du présent acte, selon l'indice des prix à la consommation du mois de février deux mille neuf. »

## **3. Servitudes mentionnées dans l'acte d'échange avec la Commune de Vielsalm**

Les acquéreurs des lots privatifs seront subrogés dans tous les droits, action et obligations résultant ou pouvant résulter des conditions spéciales ci-après reproduites, qui seront stipulées

dans un acte d'échange intervenu ce jour avec la Commune de Vielsalm, devant le notaire soussigné, antérieurement aux présentes.

#### **« Exposé préalable »**

- Les clauses de servitudes ci-après ne seront d'application que dans la mesure où les objets/bâtiments qu'elles concernent seront érigés.

- Chacune des parties renonce en outre à se réclamer des indemnités pour troubles de la jouissance liés à l'exécution normale du chantier prévu.

- La construction de la dalle de revitalisation de couverture de la place amènera l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes à charge ou au profit des biens objet du présent acte d'échange, compte tenu du fait que par la suite du présent échange et des travaux à réaliser, les comparantes de première et de seconde parts cesseront d'être seules et uniques propriétaires des fonds servants et dominants.

Il en est notamment ainsi de toutes les servitudes par destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil, telles que les servitudes de vues qui pourraient exister d'une partie privative que l'autre ; des éventuelles communautés des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc. ; du passage de canalisations et conduites de toute nature et, de façon générale, de toutes communautés et servitudes entre le sol et le tréfonds.

En conséquence, il convient de définir dans la mesure du possible, les servitudes nées de cet état de choses qui créeront des obligations et/ou des droits particuliers à charge et/ou au profit des propriétaires et/ou titulaires de droits réels respectifs du sol et du tréfonds, ainsi que d'arrêter les conditions d'exercice de celles-ci et les droits et obligations respectifs desdits propriétaires et/ou titulaires de droits réels.

#### **1. Servitude d'appui au profit du « Sol dalle de revitalisation » et à charge du tréfonds**

Les parties requièrent le Notaire instrumentant d'acter qu'elles entendent, à l'occasion du présent acte, grever le tréfonds, ainsi que les emplacements de parking qui y sont érigés et les parties communes y attachées, situés sous la « dalle de couverture de la place », d'une servitude perpétuelle et gratuite d'appui au profit de ladite dalle de couverture, afin de permettre au propriétaire du fonds dominant, savoir la Commune de Vielsalm, d'appuyer et de maintenir les appuis du tablier de la dalle sur toute la longueur des murs de soutènement.

L'assiette de cette servitude, fonds dominant, est constituée par la dalle de revitalisation avec son revêtement et ses accessoires d'une contenance de 708,03 mètres carrés reprise sous la dénomination « emprise place », tel que cet ouvrage est délimité en hauteur et en profondeur par le plan dont question ci-avant. Il en va de même de l'appui de la partie haute de l'escalier public et des aménagements paysagers (plantations), situés au-dessus du local technique/parking (respectivement 13,20 m<sup>2</sup> et 13,86 m<sup>2</sup>).

La comparante de seconde part, à savoir la société « Espace Didier », en sa qualité de propriétaire du fonds servant, déclare avoir parfaite connaissance de cette servitude d'appui et plus particulièrement de l'implantation des appuis de la dalle de revitalisation composant la couverture de la place.

La comparante de seconde part, en sa qualité de propriétaire du fonds servant, s'engage expressément à la respecter et, en outre, elle s'engage expressément vis-à-vis du propriétaire du fonds dominant à en favoriser l'exercice ou, en tout cas, à ne rien faire qui compromette celui-ci. Elle s'interdit en conséquence toute démolition ou acte qui pourrait porter préjudice au fonds dominant.

La comparante de seconde part, en sa qualité de propriétaire du fonds servant, s'engage en outre à entretenir, réparer et renouveler les constructions qu'elle se propose de réaliser sur le fonds servant de manière telle que les appuis de la dalle de revitalisation puissent être maintenus en tous temps, et ce, afin de garantir l'exercice ininterrompu de la présente servitude.

#### **2. Servitude perpétuelle et gratuite de surplomb**

Toute construction qui serait érigée sur le terrain appartenant à la société « Espace Didier », conformément au permis d'urbanisme délivré pour l'ensemble du projet « Les Terrasses du Lac », qui se trouverait en surplomb de l'espace « sol » appartenant à la Commune de Vielsalm,

bénéficiera d'une servitude perpétuelle et gratuite empêchant son enlèvement et sa démolition mais à charge pour le propriétaire du fonds dominant de veiller au bon entretien de la construction.

### **3. Servitude perpétuelle et gratuite d'emprise d'escalier**

Les bâtiments à ériger de part et d'autre de la place, à savoir le bâtiment A et le bâtiment B (fonds dominants) bénéficieront, durant toute la durée de vie de ceux-ci, d'une servitude d'emprise pour le maintien des escaliers ou seuils prévus aux plans qui ont fait l'objet du permis d'urbanisme précité.

Cette servitude d'emprise permettra le maintien des escaliers ou seuils non seulement sur la dalle de couverture mais également sur l'escalier donnant accès au pan d'eau (fonds servant, propriété de la Commune de Vielsalm), afin de permettre aux propriétaires et occupants des immeubles concernés d'avoir accès à ladite dalle depuis lesdits immeubles ou inversement.

### **4. Servitude réciproque, perpétuelle et gratuite d'emprise de tuyaux d'évacuation des eaux**

Les bâtiments à ériger de part et d'autre de la place, à savoir le bâtiment A et le bâtiment B (fonds dominants) bénéficieront, durant toute la durée de vie de ceux-ci, d'une servitude perpétuelle et gratuite d'emprise de tuyaux d'évacuation des eaux de pluie et eaux usées de leurs façades latérales respectives jouxtant la dalle de couverture et les rampes d'accès à ladite dalle.

L'assiette de cette servitude est délimitée par les tuyaux d'évacuation d'eau pluviale à placer le long des façades des bâtiments A et B.

Réciproquement, la construction en sous-sol (fonds servant), comprenant les emplacements de parking sera grevée d'une servitude gratuite et perpétuelle pour l'évacuation des eaux de pluie et eaux usées provenant du « sol dalle de revitalisation » propriété de la Commune de Vielsalm (fonds dominant).

Les parties déclarent s'en référer au plan technique approuvé dans le cadre de la délivrance du permis d'urbanisme pour une plus ample description desdits tuyaux.

### **5. Servitude d'ancrage et d'emprise en sous-sol**

Concernant l'aire de revitalisation basse, à savoir, le sentier d'accès vers le plan d'eau (526,06 m<sup>2</sup> zone hachurée vert vertical et oblique), la zone d'emprise pour l'escalier '60,84 m<sup>2</sup> zone à losange bleu fonds blanc et gris), la Commune de Vielsalm déclare grever lesdits biens (fonds servant) d'une servitude d'ancrage et d'emprise de tous les débordements et structures en sous-sol des éléments composant les fondations pour lesquelles le permis d'urbanisme a été accordé à la société « Espace Didier » pour la réalisation de l'ensemble immobilier « Les Terrasses du Lac ».

### **6. Respect desdites servitudes et clause de subrogation**

Les comparantes de première et de seconde part déclarent expressément, ; par l'intermédiaire de leurs représentants préqualifiés accepter toutes et chacune des servitudes ci-dessus constituées, ainsi que leurs conditions d'exercice et leurs modalités de mise en œuvre.

Elle s'engagent en outre expressément à en imposer le respect à tous leurs ayant-cause et ayants-droit à tous titres et à en faire mention dans l'acte de base de la Résidence « Les Terrasses du Lac ». ».

### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

## Actions en garantie

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

## Dispositions administratives

### Prescriptions urbanistiques

#### Information circonstanciée

Conformément à l'article D.IV.99 du Code wallon du Développement Territorial (en abrégé CoDT(bis)) et au vu des informations sollicitées par le Notaire Amélie GUYOT auprès des services de l'urbanisme de la commune de Vielsalm, le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens objet des présentes :

a) n'ont pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou permis d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1977 à l'exception des permis suivants :

- a. permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 25 août 2008 à la SA « Espace DIDIER » pour la construction d'un ensemble immobilier ;
- b. permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire délégué le 30 juin 2009 à la SA « Espace Didier » pour la modification partielle d'une construction d'un ensemble immobilier ;
- c. permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 3 novembre 2009 à la SA « Espace Didier » pour la modification de détails de mise en œuvre et d'équipements techniques ;
- d. parcelles n° 510C8 et 510E8 : permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 23 avril 2012 à la SA « Espace Didier » pour le modification des façades d'un immeuble à appartements ;
- e. parcelles n° 510C8 et 510E8 : permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 29 octobre 2012 à la SA « Espace Didier » pour la modification d'une partie d'espaces commerciaux en un studio et deux appartements ;
- f. parcelles n° 510C8 et 510E8 : permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 16 septembre 2013 à la SA « Espace Didier » pour le changement d'affectation d'un commerce en un appartement ;
- g. parcelles n° 510C8 et 510E8 : d'urbanisme délivré par le Collège communal le 4 août 2014 à la SA « Espace Didier » pour la modification d'un commerce en deux appartements ;

b) n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir ou permis d'urbanisation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;

c) n'ont pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme qui aurait été délivré dans les deux ans des présentes,

d) ont l'affectation suivante, au plan de secteur dont ils dépendent : **zone d'habitat**

e) ne sont pas concernés par une mesure de protection du patrimoine.

f) Dans son courrier du 6 août 2020, la commune de Vielsalm précise en outre :

« Madame la Notaire,

*En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 9 juillet 2020 relative à des biens sis à Vielsalm, cadastrés Vielsalm 1<sup>re</sup> division section E n° 510E8, 510H8 et 510C8, appartenant à (...), nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.97 et D.IV.99 du Code du Développement Territorial :*

*Les biens susmentionnés :*

- sont situés en zone d'habitat au plan de secteur de Bastogne adopté par l'arrêté royal du 5 septembre 1980 ;
- ne sont pas situés dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;
- ne sont pas soumis à l'application du guide régional d'urbanisme ;
- ne sont pas situés dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale ou de remembrement urbain ;



- sont situés dans un périmètre de revitalisation urbaine (arrêté du 114/12/2006) ;
- bénéficient d'un accès à la voirie régionale (RN68) équipée en eau et en électricité ;
- sont situés en zone d'assainissement collectif au PASH ;
- ne sont pas traversés par un axe de ruissellement concentré ;
- ne sont pas grevés d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux (FLUXYS) ;
- ne sont pas situés dans ou à moins de 100 mètres d'un site Natura 2000 ;
- ne sont pas situés en zone de prévention de captage forfaitaire ;
- ne sont pas situés à proximité d'un cours d'eau ;
- ne sont pas situés en zone d'aléa d'inondation ;
- ne sont pas situés à proximité ni ne contiennent de haies ou d'arbres figurant sur la liste des arbres et haies remarquables de Wallonie ;
- font partie d'une zone visée à la carte archéologique (1 E 510E8) ;
- sont des biens pour lesquels aucune donnée n'existe à la Banque de Données de l'Etat des Sols (B.D.E.S.) ;
- ne font pas partie d'un lotissement ou permis d'urbanisation périmé ;
- font l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 25 août 2008 à la SA « Espace DIDIER » pour la construction d'un ensemble immobilier ;
- font l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire délégué le 30 juin 2009 à la SA « Espace Didier » pour la modification partielle d'une construction d'un ensemble immobilier ;
- font l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 3 novembre 2009 à la SA « Espace Didier » pour la modification de détails de mise en œuvre et d'équipements techniques ;
- les parcelles n° 510C8 et 510E8 font l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 23 avril 2012 à la SA « Espace Didier » pour la modification des façades d'un immeuble à appartements ;
- les parcelles n° 510C8 et 510E8 font l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 29 octobre 2012 à la SA « Espace Didier » pour la modification d'une partie d'espaces commerciaux en un studio et deux appartements ;
- les parcelles n° 510C8 et 510E8 font l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 16 septembre 2013 à la SA « Espace Didier » pour le changement d'affectation d'un commerce en un appartement ;
- les parcelles n° 510C8 et 510E8 font l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal le 4 août 2014 à la SA « Espace Didier » pour la modification d'un commerce en deux appartements ; Le cas échéant, afin de vérifier la conformité des bâtiments avec les permis délivrés, nous invitons le futur acquéreur à consulter ce dernier ainsi que les plans joints au Service urbanisme de la Commune de Vielsalm ;
- ne font pas l'objet, à notre connaissance, d'un permis unique ou d'un permis d'environnement ;
- ne font pas l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ;
- ne font pas l'objet d'une expropriation et, à notre connaissance, ne vont pas dans un avenir proche en faire l'objet ;
- ne font pas l'objet, à notre connaissance : - d'un plan d'alignement ;  
- d'un avis de remembrement ;
- ne font pas l'objet, à notre connaissance, d'une infraction aux dispositions du CoDT ;

Le schéma de développement communal reprend la partie urbanisable de ces biens en zone de densité de 25 à 35 logements maximum par hectare. Le SDC mentionne également que l'arrière des parcelles 1 E 510E8, 510C8 est concerné par un versant supérieur à 30°.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 du CoDT, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97 5° relatifs au droit de préemption auquel les biens pourraient être soumis.

La Commune de Vielsalm ne dispose ni de guide communal d'urbanisme, ni de périmètre de rénovation urbaine. »

### Engagement du vendeur

Le vendeur déclare en outre ne prendre aucun engagement quant à la possibilité de construire sur les biens vendus ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou encore d'y effectuer tous ouvrages ou travaux généralement quelconques qui en vertu de la loi exigent l'obtention d'un permis d'urbanisme.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les prescriptions urbanistiques et autres ainsi qu'à raison de tous plans obligatoires d'alignement.

Le vendeur déclare que l'usage actuel du bien est conforme aux prescriptions urbanistiques applicables et n'a pas connaissance d'infraction urbanistique ou environnementale relative au bien ou en infraction avec le CODT(bis).

### Information générale

Il est en outre rappelé que :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.
- Le décret du 18 juillet 2002 contraignant notamment à l'obtention d'un permis d'urbanisme pour la création d'un nouveau logement d'une construction existante a été précédé du décret du 14 juillet 1994 qui prévoyait la même obligation en cas de création de deux logements.

### **Droits de préemption**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

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

### **Environnement – gestion des sols pollués**

#### Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) mais contient une citerne à mazout d'une contenance de zéro (0) litres de sorte qu'il y a lieu de faire application de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

#### Etat du sol : information disponible - titularité

##### *A. Information disponible*

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 6 juillet 2020 énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), antérieurement aux présente.

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

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des

sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. *Déclaration de destination non contractualisée*

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « **III. Résidentiel** »

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

3) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le vendeur, ni l'acquéreur n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

4) Faculté de dédit/repentir

Indépendamment des stipulations convenues en matière de garantie le vendeur se réserve(nt) (chacun) la faculté de se dédire, pendant un délai de 30 jours à dater de la réception des résultats de l'étude de caractérisation (ou de l'étude combinée), moyennant le règlement d'une indemnité équivalente à trois pour cent du prix de vente.

D. *Information circonstanciée*

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

E. *Renonciation à nullité*

L'acquéreur reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

Citerne 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 ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

Le bien est équipé d'une pompe à chaleur.

#### Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20120418014084 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Madame Adèle WERY à Saint-Servais le **18 avril 2012**.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : **B** ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : **10.687** ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : **107**.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci est remis par le vendeur à l'acquéreur.

#### Primes

##### *Informations destinées à l'acquéreur*

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

##### *Informations destinées au vendeur*

Après que le Notaire ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

#### Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Il ressort de la recherche sur [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) que le bien vendu n'est pas situé à proximité directe d'installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités raccordées à ladite base de données.

#### **Autres polices administratives**

##### Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

Le vendeur s'engage à remettre le dossier d'intervention ultérieure qu'il a reçu à l'adjudicataire au moment de l'entrée en jouissance du bien.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à 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 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).

#### Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du **24 octobre 2011**.

L'acquéreur recevra le procès-verbal des mains du vendeur au plus tard au moment de son entrée en jouissance.

#### **Situation hypothécaire**

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

#### **Transfert des risques – Assurances**

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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

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

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

#### **Impôts**

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

### **C. ACTE DE BASE – COPROPRIETE**

#### **Acte de base du complexe immobilier**

La partie acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance de l'acte de base et de ses annexes, reçu par Maître Pierre COTTIN, notaire à Vielsalm, en date du **27 mars 2009**, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne le 19 mai suivant, dépôt 32-T-19/05/2009-02063 ainsi que des trois (3) actes de base modificatifs reçus par Maître Pierre COTTIN, notaire à Vielsalm, (1) le **12 mai 2009** transcrit au bureau des

hypothèques de Marche-en-Famenne le 19 mai suivant, dépôt 32-T-19/05/2009-02064, (2) le **5 février 2013** transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne le 18 février suivant, dépôt 32-T-18/02/2013-00749 et (3) le **28 septembre 2015** transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne le 5 octobre suivant, dépôt 32-T-05/10/2015-04179 pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes, et elle dispense expressément le notaire soussigné de les reproduire ici.

La partie acquéreuse déclare vouloir se conformer en tous points aux droits et obligations stipulés dans lesdits actes de base et règlement de copropriété et annexes. Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des documents dont question et qu'elle s'engage à respecter les droits et obligations y contenus ainsi que les décisions régulièrement prises ou à prendre aux assemblées générales des copropriétaires.

La partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations résultant des décisions prises en assemblée générale des copropriétaires.

### **Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur**

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts l'acte de base, comprenant l'acte de base, l'acte de base modificatif, le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, l'acte de base modificatif, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 577/11 § 2 1° à 4° du Code civil.

Le vendeur a remis, préalablement à la signature des présentes, à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 577/11 § 1 du Code civil.

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

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 577-11 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant Monsieur Pierre-Yves BACKES, à 6690 Vielsalm, Rue du Vieux Marché 21B, a répondu par courrier daté du **26 août 2020**. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'acquéreur conformément à l'article 577/11 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

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

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont 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 577-11 du Code civil.

#### 1. Charges communes ordinaires

L'acquéreur 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.

## 2. Charges extraordinaires et appels de fonds

L'acquéreur supportera le montant :

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

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

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

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

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

## 3. Fonds de réserve

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

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

## **Créances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

## **Frais**

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

## **Adresse des parties**

L'acquéreur déclare maintenir son domicile au lieu actuel.

Le vendeur déclare maintenir son domicile au lieu actuel.

## **Privilège de l'association des copropriétaires**

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur 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.

Les vendeurs déclarent que les charges trimestrielles s'élèvent **deux cent cinquante-cinq euros**.

## **D. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

### **Champ d'application**

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur [biddit.be](http://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](http://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 avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit 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.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### **Le déroulement d'une vente online sur [biddit.be](http://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 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.

### **La clôture des enchères**

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

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

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

### **Refus de signer le PV d'adjudication**

Article 14.

Si un enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de deux mille cinq cents euros (2.500,00 €).

L'enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, pourra prétendre de plein droit et sans mise en demeure, à une indemnité forfaitaire de deux mille cinq cents euros (2.500,00 €) si le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire.

### **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 1251-2° 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 877 du C.civ.).

### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### **Frais**

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en 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. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50 %). Elle est égale à :

- vingt virgule quatre-vingts pour cent (20,80%), 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 trente pour cent (19,30%), 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 trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000,00 €) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000,00 €) ;
- dix-sept virgule cinquante-cinq pour cent (17,55%), 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 pour cent (17,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000,00 €) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000,00 €) ;

- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), 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 quinze pour cent (16,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000,00 €) jusqu'y compris cent mille euros (100.000,00 €) ;
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000,00 €) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000,00 €) ;
- quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000,00 €) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) ;
- quinze virgule trente-cinq pour cent (15,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000,00 €) ;
- quinze pour cent (15,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000,00 €) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) ;
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000,00 €) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000,00 €) ;
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000,00 €) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) jusqu'y compris deux cent cinq mille euros (250.000,00 €) ;
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinq mille euros (250.000,00 €) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) ;
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000,00 €) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000,00 €) ;
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000,00 €) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) ;
- treize virgule nonante pour cent (13,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (375.000,00 €) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (375.000,00 €) jusqu'y compris quatre cent mille euros (400.000,00 €) ;
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (400.000,00 €) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) jusqu'y compris cinq cent mille euros (500.000,00 €) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (500.000,00 €) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (550.000,00 €) ;
- treize virgule trente-cinq pour cent (13,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (550.000,00 €) jusqu'y compris six cent mille euros (600.000,00 €) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (600.000,00 €) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (750.000,00 €) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (750.000,00 €) jusqu'y compris un million d'euros (1.000.000,00 €) ;
- treize pour cent (13,00%) 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 quatre-vingts pour cent (12,80%) 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 septante-cinq pour cent (12,75%) 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 septante pour cent (12,70%), 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.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

### **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 de plein droit, 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.

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 habilitante 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.

## **E. LES 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 : 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 adjudgé..

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

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

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

L'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.

## F. PROCURATION

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

(...)

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un 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 du 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 marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum 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.

## **G. DISPOSITIONS FINALES**

### **AVERTISSEMENT**

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.

### **DISPOSITION ANTI-BLANCHIMENT**

L'article 20 de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme stipule :

*« Le prix de la vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque. La convention et l'acte de vente doivent préciser le numéro du compte financier par le débit duquel la somme a été ou sera transférée.*

*Lorsque les personnes visées aux articles 2, § 1er, 19° et 3, 1°, constatent le non-respect de la disposition précédente, elles en informent immédiatement par écrit ou par voie électronique la Cellule de traitement des informations financières. »*

Parmi ces personnes visées figurent notamment les notaires.

Dès lors, l'adjudicataire aura l'obligation de communiquer au notaire le numéro de compte financier par le débit duquel le prix de vente sera payé, ou si le paiement du prix de vente sera financé au moyen d'un crédit.

#### **ADHESION**

Toutes les clauses, charges et conditions du présent cahier des clauses, charges et conditions sont de rigueur, de même que celles du (des) procès-verbal (-aux) d'adjudication. Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

A défaut d'autres dispositions dans le procès-verbal d'adjudication, le vendeur ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront censés, s'ils résident en pays étranger, avoir élu domicile en l'Etude du notaire instrumentant.

(...)

#### **DROIT D'ÉCRITURE**

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

#### **DONT PROCES-VERBAL**

Fait et passé à Limbourg, en l'Etude ; date que dessus..

Après lecture intégrale et commentaire de ce qui précède, les parties ont signé avec nous, notaire.