

Répertoire :13569
Dossier : 4388

CAHIER DES CHARGES

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

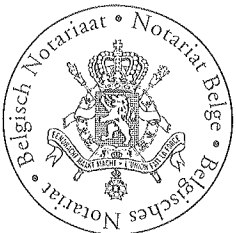
Le quatre février,

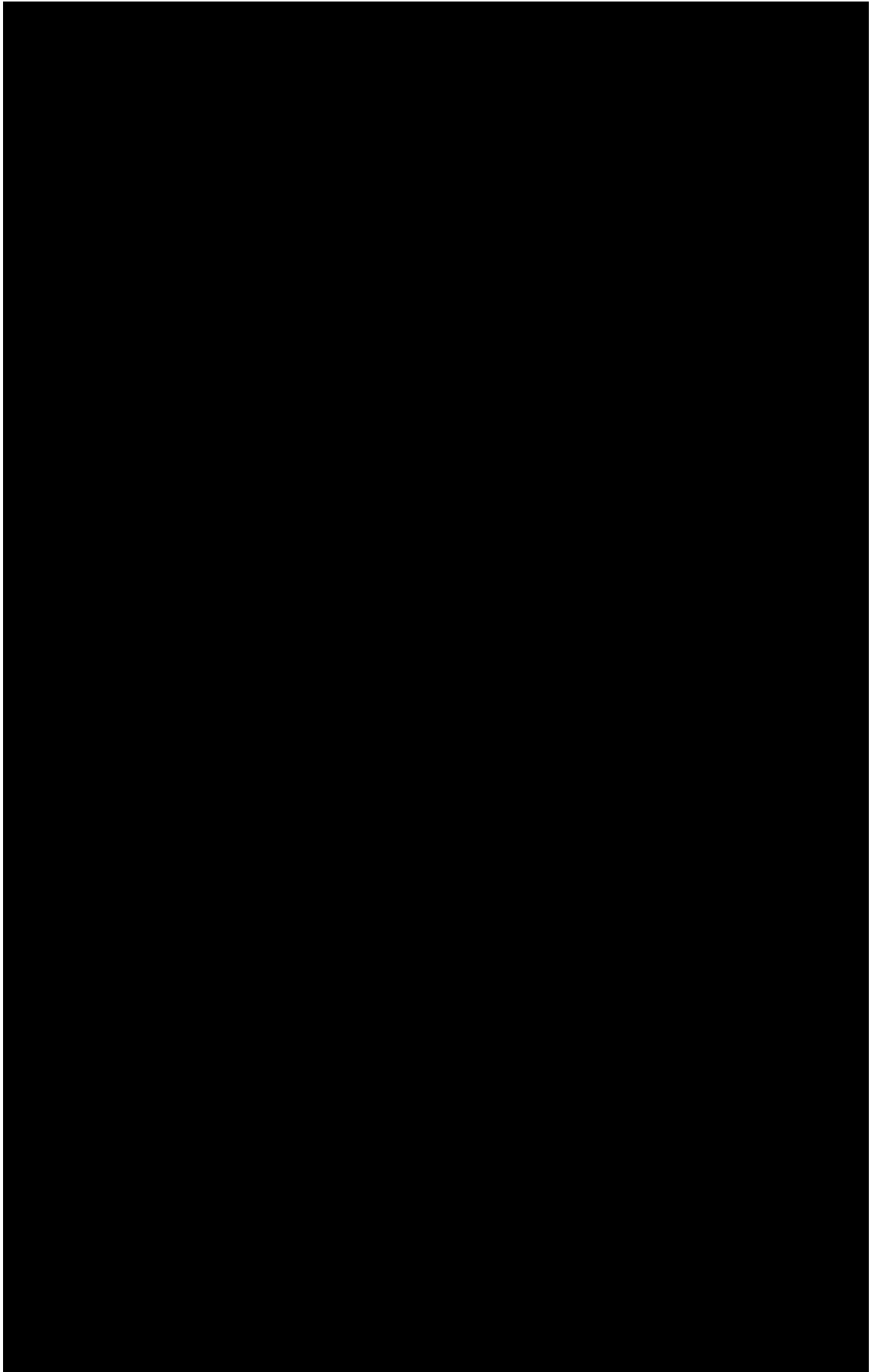
À Arlon, en l'Étude,

Nous, Maître Catherine TAHON, Notaire résidant à
Arlon,

EXPOSONS PREALABLEMENT

Premier feuillet
double





Deuxième
feuillet double



CECI EXPOSÉ

Nous, Notaire soussigné, avons dressé, à la requête du créancier saisissant, ci-après nommé, comme suit le cahier des charges relatif à la vente du bien ci-dessous décrit, cahier des charges régissant la vente publique sur saisie-exécution immobilière online sur *biddit.be* du bien ci-après décrit, en

application de l'article 1582 du Code judiciaire, à laquelle il sera procédé par le ministère du notaire soussigné.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes *online* ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Sommatation.

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE VENDU

COMMUNE D'AUBANGE - première division -

Aubange

Une maison d'habitation, avec dépendances et jardin sise rue des Cristaux 11, cadastrée d'après titre et selon extrait de la matrice cadastrale daté du 7 août 2024, section A, **numéro 0460TP0000**, pour une contenance de sept ares dix centiares (7a 10ca).

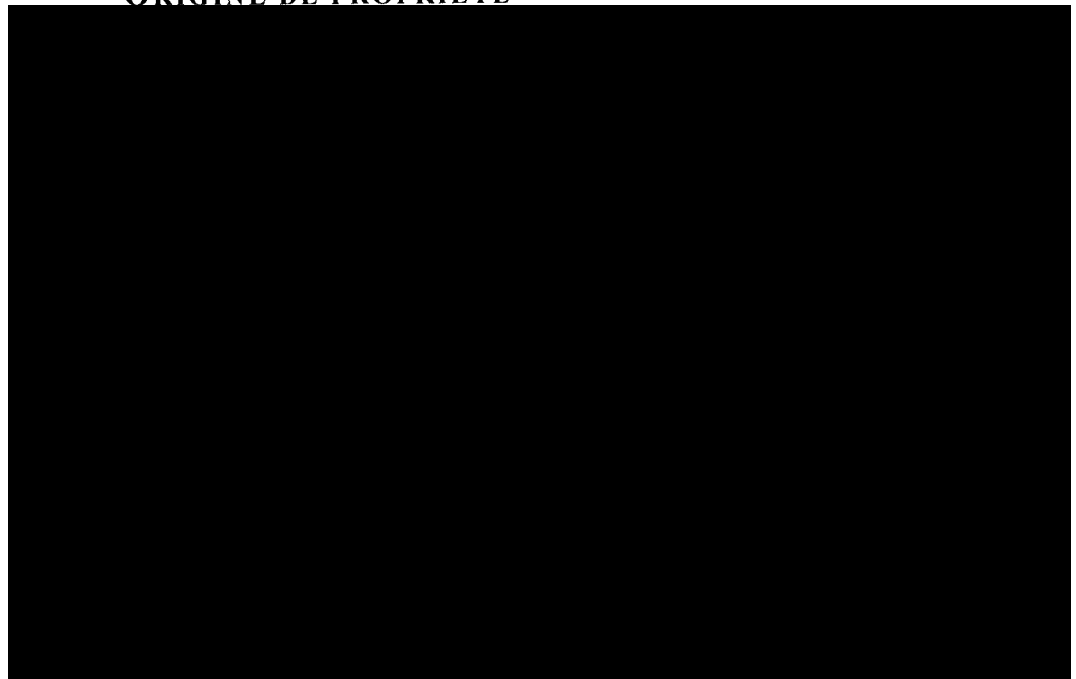
Revenu cadastral non indexé : 837,00 €

Rappel de plan :

Telle que l'assiette de ce bien est reprise sous désignation de lot soixante-neuf (69) au plan dressé par le géomètre Grévisse en date du 14 juin 1967, lequel est resté annexé à un acte reçu par le notaire Jacques HENRION, alors à Aubange, en date du 31 octobre 1967, dont question ci-après dans l'origine de propriété.

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ



[REDACTED]

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une copie des présentes, accessible par le site www.notaire.be sous la rubrique « Mes actes notariés », ou par son coffre-fort digital disponible sur la plateforme IZIMI et accessible par le site sécurisé : www.izimi.be. La connexion à ces sites s'effectue au moyen de la carte d'identité et d'un lecteur de carte ou de l'application Itsme.

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

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

Troisième feuillet
double

MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à **deux cent mille euros (€ 200.000,00)**.

ENCHÈRE MINIMUM

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

DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 5 mai 2025 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 13 mai 2025 à 14 heures**.

sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

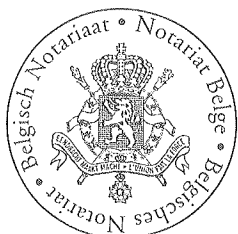
JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL D'ADJUDICATION

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur et sauf instruction contraire du notaire ou retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné, le **jeudi 22 mai 2025 à 14 heures**.

PUBLICITÉ

La publicité sera assurée de la manière suivante :

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



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

- Apposition d'un panneau sur le bien.

VISITES

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

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

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

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

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

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

JOUISSANCE – OCCUPATION

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

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

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

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

Dans l'attente de cette entrée en jouissance, la partie venderesse demeurera gardienne de son immeuble et elle aura à délivrer le bien à l'adjudicataire dans l'état où il se trouvait au moment de **l'adjudication définitive.**

À partir de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, la partie venderesse et les occupants des lieux seront sans droit

dans l'immeuble et devront le remettre à la libre et entière disposition du nouveau propriétaire.

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

DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE

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

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

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

ÉTAT DU BIEN – VICES

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

Tout amateur est invité à visiter le bien avec attention.

A la connaissance du notaire soussigné le bien n'est actuellement plus chauffé.

LIMITES – CONTENANCE

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

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

MITOYENNETÉS

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

SERVITUDES

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Quatrième
feuillet double

6



La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'a aucune connaissance de servitudes apparentes, **à l'exception** de la servitude constituée aux termes de l'acte reçu par le notaire Philippe BOSSELER prénommé en date du 5 mars 2013, ici textuellement reproduite :

« Constitution de servitude

Le vendeur concède à l'acquéreur ou à tous ses ayants droit, une servitude de passage pour piétons dans le hall du rez-de-chaussée et la cage d'escalier afin de permettre l'accès à la partie de la maison qui n'est pas concernée par la réserve d'usufruit dans le chef du vendeur et ce tant qu'un escalier extérieur n'aura pas été installé, en conformité avec la réglementation du Code Wallon de l'aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie. »

Le vendeur déclare néanmoins qu'un escalier extérieur a été installé donnant accès à la partie du logement en question de sorte que le bien est doté, à présent, de deux accès indépendants.

Toutefois, le notaire instrumentant attire l'attention des amateurs sur le fait que le vendeur n'est pas en mesure de garantir la conformité de cet escalier extérieur aux normes urbanistiques applicables. Pour le surplus, il est renvoyé à ce qui est précisé ci-après dans les clauses urbanistiques.

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

DÉGÂTS DU SOL OU DU SOUS-SOL

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

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

ACTIONS EN GARANTIE

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

SITUATION ADMINISTRATIVE

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES (CODT)

En application de l'article D.IV.99 du CoDTbis, vendeur déclare qu'à sa connaissance :

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

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

*permis d'urbanisme délivré en date du 16 juin 1981 à [REDACTED] pour la rehausse de la pente de la toiture.

Le notaire instrumentant a interrogé l'administration communale d'Aubange afin d'obtenir les informations visées à l'article D.IV.99 du CoDT.

L'administration communale d'Aubange a répondu ce qui suit en date du 19 août 2024 :

«

1. **Situation et prescriptions applicables**

La parcelle est reprise en zone d'habitat au Plan de Secteur Sud Luxembourg approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 27/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets.

Le bien est concerné par le Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité.

Le bien est concerné par le Guide Régional d'Urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.

Le bien est repris au Schéma de Développement Communal adopté le 24/06/1991 et situé en zone non classée.

Le bien est repris au Guide Communal d'Urbanisme approuvé le 24/06/1991 et situé en sous-aire de quartiers et ensemble de maisons ouvrières en chantiers groupés, Titre III, Chapitre 4 dudit Guide.

2. **Contraintes environnementales**

Le bien n'est concerné par aucune contrainte spécifique.

3. **Divers**

Le bien est situé le long d'une voirie communale : rue des Cristaux. Cette voirie est pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la configuration des lieux.

Le bien est repris au Plan Communal d'Egouttage PASH (Semois-Chiers) en zone d'assainissement collectif. L'égout est existant et raccordé à la station d'épuration d'Aubange.

4. **Permis et autorisations délivrées**

Un permis d'urbanisme a été délivré au nom de [REDACTED] le 16/06/1981 pour le rehaussement de la toiture. Dans les limites de notre connaissance aucun permis

Cinquième
feuillet double

6



d'urbanisme, d'urbanisation, certificat d'urbanisme ou autre n'a été délivré au nom des propriétaires.

Dans les limites de notre connaissance aucun permis d'exploiter, d'environnement, déclaration de classe 3 ou autre n'a été délivré au nom des propriétaires.

5. Infractions urbanistiques

Dans les limites de notre connaissance du terrain, aucune situation infractionnelle au sens de l'article D. VII. 1 du CoDT n'a été constatée sur ce bien et celui-ci n'a fait l'objet d'aucun procès-verbal d'infraction urbanistique.

6. Observations et remarques du Collège communal

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, il est conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée, si elle est jugée régularisable, que via une procédure d'autorisation urbanistique, peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97,7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (cfr liste ci-après). »

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

Le notaire attire spécialement l'attention des amateurs, ce qui sera rappelé à l'adjudicataire, sur l'importance et la nécessité de vérifier personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il pourra être demandé la production de tous les permis délivrés

Sixième feuillet
double

6



depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

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

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

Le notaire instrumentant précise particulièrement, que bien qu'il soit précisé dans le titre de propriété du vendeur que « la création du deuxième logement a été réalisée avant le 20 août 1994 et que lesdits travaux n'ont pas porté atteinte aux structures portantes du bâtiment, n'ont pas impliqué une modification ni de la destination, ni du volume construit, ni de l'aspect architectural », il n'est pas en mesure de confirmer si la création du deuxième logement dans le bien vendu est conforme d'un point de vue urbanistique.

Pour cette raison, le notaire instrumentant précise que **le bien est vendu comme maison unifamiliale.**

En outre, comme indiqué ci-avant, le notaire instrumentant attire l'attention des amateurs sur le fait que le vendeur n'est pas en mesure de garantir la conformité de l'escalier extérieur aux normes urbanistiques applicables.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur ni le notaire instrumentant, de la régularisation éventuelle de la création du deuxième logement auprès du service de l'urbanisme de la Commune d'Aubange ainsi que de la création de l'escalier extérieur dont question ci-avant.

Les amateurs sont donc dûment informés à propos de l'existence possible d'infractions urbanistiques ou à tout le moins, d'actes infractionnels qui grèvent le bien vendu et des suites possibles de ceux-ci, notamment en fonction de ce qui suit :

a) l'obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Codt bis, une autorisation administrative, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme, soit à l'issue d'une autre procédure administrative équivalente (permis unique, permis intégré, ...) ;

b) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence

d'infractions urbanistiques, une fois avérées et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec le concours et sous le contrôle d'un juge judiciaire, selon le contexte, la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive, l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement, le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction, l'exécution de mesures de restitution ou encore, le règlement d'une amende transactionnelle ;

c) l'incrimination de l'acte de maintien de toute situation illicite qui empêche de laisser l'acte infractionnel, une fois connu, se perpétuer et ce, sans préjudice de l'existence d'une possible amnistie ou prescription,

d) la nécessité d'introduire sans délai une demande de permis d'urbanisme de régularisation et le risque de devoir supporter, préalablement à cette demande (sous peine d'irrecevabilité de celle-ci), une amende transactionnelle et ce, même si un procès-verbal de constat n'a pas encore été dressé, si l'autorité devait ne pas respecter pas la règle implicite suivant laquelle cette amende n'est pas un préalable nécessaire, lorsqu'un procès-verbal de constat n'a pas encore été dressé.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse des parties de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

Le vendeur déclare en outre :

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

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

- que le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine

ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

- que le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection visée au Code wallon du patrimoine ;

- que le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines et de minières ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

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

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

Septième feuillet
double

6

Il est en outre rappelé :

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

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

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

ENVIRONNEMENT

Citerne à mazout

Le notaire soussigné déclare qu'à sa connaissance, il existe une citerne à mazout d'une capacité de 1.500 litres.

ETAT DES SOLS (DGAS)

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 7 août 2024 énonce ce qui suit :

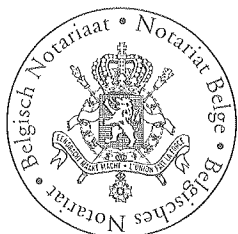
SITUATION DANS LA BDES

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

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

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

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



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

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

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

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

B. Déclaration de non-titularité des obligations

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

C. Déclaration de destination

Pas d'application.

D. Information circonstanciée

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

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Il est rappelé à l'adjudicataire l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

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

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

Le notaire soussigné déclare ne pas posséder le dossier d'intervention ultérieure. L'adjudicataire, parfaitement informé, en fera son affaire personnelle.

INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 5 décembre 2022 dressé par ELECTROTEST il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Règlement.

En principe, les manquements auraient dû être rectifiés pour le 5 décembre 2023 au plus tard.

Toutefois, usant de la tolérance appliquée actuellement par le SPF Economie, lequel accepte de faire courir un nouveau délai, le notaire instrumentant a sollicité l'autorisation du SPF Economie sur ce point. Par mail du 4 décembre 2024 adressé à l'étude du notaire TAHON soussigné, le SPF Economie a fait part de son accord conditionnel afin de faire courir un nouveau délai:

« Suite à votre demande, il est octroyé pour le nouveau propriétaire de prolonger la période pour remettre l'installation électrique du bien (unité d'habitation), situé rue des cristaux 11 à 6790 aubange jusqu'au 17-03-2026, à condition de respecter les dispositions suivantes :

- le cas échéant, le nouveau propriétaire devra prendre des mesures pour que l'installation électrique ne présente pas un danger immédiat pour les personnes et les biens ;*

- le vendeur doit informer l'organisme de contrôle de cette vente (date signature de l'acte et identité de l'acheteur) et du fait qu'il n'a pas réalisé les travaux d'adaptation, mais que ceux-ci seront à la charge du nouveau propriétaire ;*

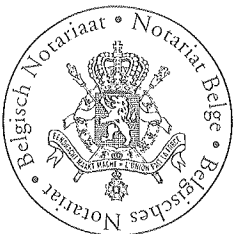
- la nouvelle visite de contrôle doit être réalisée dans le délai attribué par le même organisme de contrôle, pour laisser constater la disparition des infractions.*

Remarques:

- Cette prolongation de délai est uniquement un acte administratif par rapport à l'organisme de contrôle et ne soustrait en aucun cas le propriétaire de l'installation électrique*

Huitième feuillet
double

6



de ses responsabilités concernant la sécurité de son installation électrique et en cas d'incident avec l'installation électrique.

· En cas de modifications ou d'extensions sur l'ensemble de l'installation électrique, le propriétaire de l'installation électrique est tenu aussi de les laisser contrôler. »

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

L'adjudicataire conservera toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

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

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

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

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Deux certificats de performance énergétique se rapportant au bien objet de la présente vente, ont été établis, par la société MISKO Ingénieurs-Conseils SRL datés du 12 décembre 2022 mentionnant les codes uniques 20221212028907 (pour la partie « maison ») et 20221212028829 (pour la partie « appartement »).

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivants :

- classe énergétique : D pour la partie « maison » et G pour la partie « appartement »

- consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 34.768 (pour la partie « maison ») et 47.750 (pour la partie « appartement »)

- consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m² par an : 330 (pour la partie « maison ») et 541 (pour la partie « appartement »)

Les amateurs auront la possibilité de prendre connaissance desdits certificats et du rapport partiel préalablement à l'adjudication publique.

L'original de ces certificats et du rapport partiel seront remis à l'adjudicataire définitif du bien.

ZONE INONDABLE

Il résulte des renseignements urbanistiques et du site du géoportail de la Wallonie (WalOnMap) que le bien n'est pas situé en zone d'aléas d'inondations.

CODE WALLON DU LOGEMENT

Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur les dispositions du Code Wallon du logement et notamment sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège communal, pour certaines catégories de logements et sur l'obligation d'équiper les biens de détecteurs d'incendie.

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

POINT DE CONTACT FÉDÉRAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES (CICC)

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

CERTIBEAU

Le vendeur déclare :

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

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

AIDES PUBLIQUES RÉGIONALES

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

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

TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

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

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

ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus

Neuvième et
dernier feuillet
double

6



tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

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

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

IMPÔTS

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

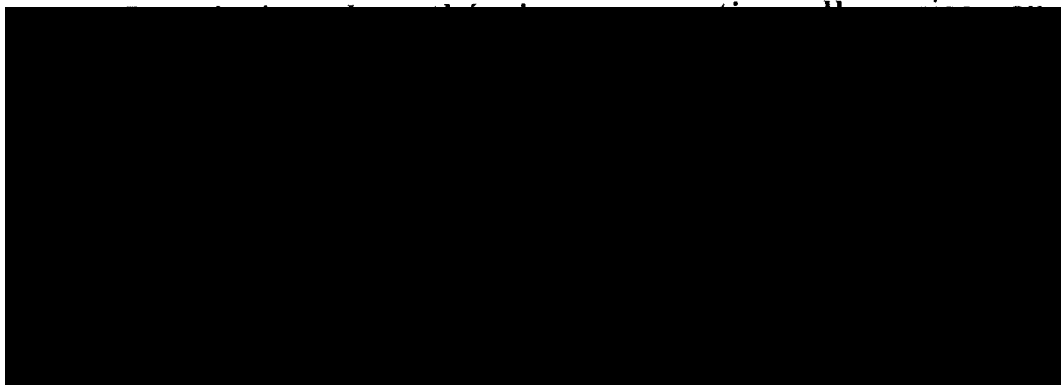
SITUATION HYPOTHÉCAIRE

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

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

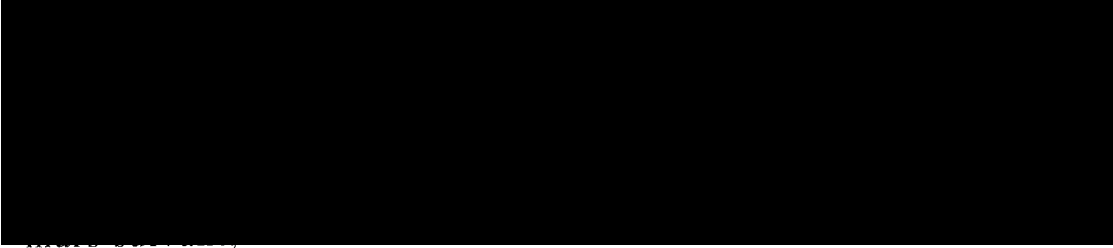
Le bien présentement vendu est grevé des inscriptions et transcriptions suivantes :

Inscriptions



Transcriptions





CONDITION SUSPENSIVE D'OCTROI D'UN CRÉDIT

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

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

CHAMP D'APPLICATION

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

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

ADHÉSION

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

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

MODE DE LA VENTE

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à

une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

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

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

ENCHÈRES

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

LE DÉROULEMENT D'UNE VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE

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

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

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

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

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

SYSTÈME D'ENCHÈRES

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

CONSÉQUENCES D'UNE ENCHÈRE

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

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

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

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

LA CLÔTURE DES ENCHÈRES

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

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

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus

élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

REFUS DE SIGNER LE PV D'ADJUDICATION

Article 14.

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

MISE À PRIX ET PRIME

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

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

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

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

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

SUBROGATION LÉGALE

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à

son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

DÉGUERPISEMENT

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

ADJUDICATION À UN COLICITANT

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

PORTE-FORT

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

DÉCLARATION DE COMMAND

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

CAUTION

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

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

PRIX

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

FRAIS

Article 25.

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

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

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

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

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

jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPENSATION

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

INTÉRÊTS DE RETARD

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

SANCTIONS

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente

La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages

et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère

Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente.

Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier

recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère ;

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles ;

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

Saisie-exécution immobilière :

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

POUVOIRS DU MANDATAIRE

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

AVERTISSEMENT

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

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

REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DES SAISIS

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente.

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il

s'agit d'un synonyme de vente publique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères

peuvent avoir lieu.

D. SOMMATION

Les créanciers inscrits, transcrits et les éventuels créanciers gagistes ainsi que les saisis seront sommés par exploit d'huissier de prendre connaissance de ces conditions de vente un mois au moins avant l'émission de la première enchère et de suivre les opérations de vente, à moins qu'ils n'aient donné une dispense par écrit.

Si les conditions de vente font l'objet de contredits, ceux-ci ne sont recevables que s'ils sont portés à la connaissance du notaire soussigné dans les 8 jours suivant la sommation. Le cas échéant, la vente est suspendue et le notaire soussigné établit un procès-verbal qui est soumis au juge des saisies.

Si aucun contredit n'est formulé à l'encontre des conditions de vente endéans le délai précité, ces conditions sont devenues définitives et la publicité sera réalisée.

Conformément à ce qui précède, la vente publique prendra place. Après l'adjudication définitive, le notaire soussigné procédera à l'établissement du procès-verbal d'ordre.

REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS DU SAISI/VENDEUR

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

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

ÉLECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICAT D'ÉTAT-CIVIL

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

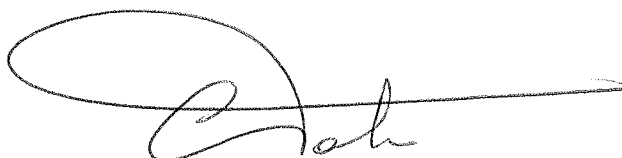
DROIT D'ÉCRITURE

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT PROCÈS-VERBAL

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

Nous, Notaire avons signé.



Rép: 2412550

241/1711B (E-Dep)
Déposé au Greffe du Tribunal
de 1ère Instance du Luxembourg
Division NEUFCHATEAU
Le 22/11/24

REQUÊTE EN PROLONGATION DU DÉLAI D'ADJUDICATION
(article 1587 C. jud.)

Le greffier

C. ANCION

À Madame ou Monsieur le Juge des Saisies du Tribunal de Première Instance du Luxembourg, division Neufchâteau

À l'honneur de Vous exposer :

La **S.A. BANQUE INTERNATIONALE À LUXEMBOURG** (en abrégé : BIL), société de droit luxembourgeois, dont le siège social est établi Route d'Esch, 69 à L-1470 Luxembourg (TVA LU 11180925 – RC Luxembourg B-6307) ;

Ayant pour conseil Maître Jean-Grégoire SEPULCHRE, avocat, dont le cabinet est établi Place de Seurre, 34 B à 5570 Beauraing auprès de qui la requérante élit domicile pour les besoins de la présente procédure ;

Motifs :

Monsieur Fabien, André, Jean HENKINET, né à Aubange le 20/08/1965, domicilié Rue Nicolas Biever, 2 à LU-4807 Rodange (Luxembourg) et **Monsieur Boris VINCENT**, né à Pointe-à-Pitre (Guadeloupe, France) le 03/06/1968, domicilié Rue Nicolas Biever, 2 à LU-4807 Rodange (Luxembourg), ont contracté en date du 12/01/2018 une ouverture de crédit avec la requérante pour un montant de 250.000,00 € en principal au terme d'un acte notarié reçu par le notaire Jean-François BRICART à Messancy (Annexe 1).

En garantie de cette ouverture de crédit, la requérante a pris une inscription hypothécaire sur un bien immeuble appartenant à Monsieur Fabien HENKINET et à Monsieur Boris VINCENT à concurrence de 250.000,00 €, outre les intérêts de cette somme pendant trois ans et de la somme de 32.500,00 € pour commissions bancaires et frais :

Commune de Aubange – Première division

Une maison d'habitation sise rue des Cristaux, 11, cadastrée section A n° 460/T P0000 d'une superficie de 07a10ca ;

A noter qu'à cette époque les parents de Monsieur HENKINET, Monsieur Léon HENKINET et Madame Nelly, Emilia THILL ont dû consentir à l'inscription de cette hypothèque à titre d'affectants hypothécaires car ils détenaient un usufruit sur le bien hypothéqué.

Cet usufruit s'est entre-temps éteint et les consorts HENKINET-VINCENT sont devenus pleinement propriétaires.

L'ouverture de crédit du 12/01/2018 dont question ci-avant a été utilisée pour financer plusieurs projets au terme de 5 conventions de crédit :

- 1) Une convention de crédit immobilier (refinancement d'un prêt relatif à des travaux de transformation de la maison susmentionnée) datée du 21/11/2017 avec Messieurs Fabien HENKINET et Boris VINCENT pour un montant de 160.000,00€ ; ce crédit était disponible sur le compte IBAN LU32 0020 1673 1784 8400 et était remboursable par 180 mensualités de 1.046,51 € à dater du 01/02/2018 (taux annuel fixe 2,20 %) (Annexe 2) ;



Page 1 sur 5

- 2) Une convention de crédit (financement de l'installation d'une boulangerie) datée du 21/11/2017 avec Messieurs Fabien HENKINET, Boris VINCENT et Birane MBATHIE pour un montant de 90.000,00 € ; ce crédit était disponible sur le compte IBAN LU31 0023 8101 6771 9100 et était remboursable par 96 mensualités de 1.043,61 € à dater du 01/02/2018 (taux Euribor + 3,00 %) (Annexe 3) ;
- 3) Une convention de crédit à la consommation (besoins divers) datée du 04/10/2018 avec Messieurs Fabien HENKINET et Boris VINCENT pour un montant de 35.000,00 € ; ce crédit était disponible sur le compte IBAN LU06 0020 1673 1788 3400 et était remboursable par 60 mensualités de 677,28 € à dater du 01/11/2018 (TAEG avec assurance : 6,208 %) (Annexe 4) ;
- 4) Une convention de crédit (investissement Euribor) datée du 16/05/2018 avec la boulangerie SARL L'ATELIER GOURMAND pour un montant de 45.000,00 €, pour laquelle Messieurs Fabien HENKINET et Boris VINCENT se sont portés cautions ; ce crédit était disponible sur le compte IBAN LU53 0023 5101 6770 6400 et était remboursable par 60 mensualités de 822,00 € à dater du 01/09/2018 (taux Euribor + 3,00 %) (Annexe 5) ;
- 5) Une convention de crédit (facilité de caisse) datée du 04/10/2018 avec la boulangerie SARL L'ATELIER GOURMAND pour un montant de 15.000,00 €, pour laquelle Messieurs Fabien HENKINET et Boris VINCENT se sont portés cautions ; ce crédit était disponible sur le compte IBAN LU98 0023 5101 6770 8500 (taux Euribor + 4,00 %) (Annexe 6) ;

Suite à la faillite de la SARL L'ATELIER GOURMAND, les créances de la requérante sont devenues immédiatement exigibles, les débiteurs restant en défaut de payer les échéances prévues aux contrats.

La requérante a donc obtenu des titres exécutoires et des certificats de titres exécutoires européens pour chacune de ses créances à l'encontre des Messieurs Fabien HENKINET et Boris VINCENT (Annexes 2a, 2b, 3a, 3b, 4a, 4b, 5a, 5b, 6a, 6b).

Les débiteurs demeurant en défaut de payer, ils ont été appelés en conciliation devant le Tribunal de Première Instance du Luxembourg, division Neufchâteau en date du 09/03/2021, mais en vain (Annexe 7).

Par exploit du 10/05/2022, l'huissier a procédé au commandement préalable à saisie immobilière.

Par exploit du 02/08/2022, l'huissier a procédé à la saisie-exécution immobilière du bien mieux décrit ci-dessus.

Par ordonnance du 20/01/2022, le notaire Catherine TAHON de résidence à Arlon, a été désigné afin de procéder à l'adjudication du bien saisi.

Au cours des opérations, le notaire a relevé que les commandement et acte de saisie-exécution immobilière ne portaient que sur une partie du bien susmentionné alors que la requérante a une hypothèque sur l'entièreté dudit bien.

En date du 01/12/2023, la créance de ma cliente s'élevait à 375.118,09 €, sauf erreur ou omission (Annexe 8).

Par exploit du 28/12/2024, l'huissier a procédé à un nouveau commandement préalable à saisie immobilière pour régulariser la situation (Annexe 9).

Par exploit du 14/03/2024, l'huissier a procédé à la saisie-exécution immobilière du bien mieux décrit ci-dessus (Annexe 10).

Par ordonnance du 07/06/2024 le notaire Catherine TAHON à Arlon a été désigné pour procéder à l'adjudication de ce bien et aux opérations d'ordre, conformément à l'article 1580 du Code judiciaire.

Compte tenu des nombreuses particularités du dossier et de la surcharge du travail du notaire, celui-ci a informé la requérante que le délai de six mois entre l'ordonnance de désignation et l'adjudication ne pourrait pas être respecté (article 1587 du Code judiciaire) (Annexe 13).

Selon le calendrier proposé, l'adjudication est désormais prévue en mars 2025 (Annexe 14).

Par conséquent, il convient de prolonger ce délai d'un nouveau délai de six mois conformément à l'article 51 du Code judiciaire.

La requérante dispense le greffe de la notification par pli judiciaire de l'ordonnance à venir.

À CES CAUSES

La requérante Vous prie, Madame, Monsieur le Juge des Saisies,

- De bien vouloir prolonger pour une nouvelle durée de six mois, le délai imparti à Maître Catherine TAHON, notaire de résidence à Arlon, en vue procéder à l'adjudication du bien saisi, conformément à votre précédente ordonnance du (RG : 24/171/B) ;
- Condamner Messieurs Fabien HENKINET et Boris VINCENT aux dépens de la présente procédure, en ce compris une indemnité de procédure de 112,50 €.

Fait à Beauraing le 20 novembre 2024,
Pour la requérante,
Son conseil,



Jean-Grégoire SEPULCHRE
Avocat

Annexes :

1. Acte d'ouverture de crédit du 12/01/2018 et bordereau d'inscription hypothécaire
2. Convention de crédit du 21/11/2017 de 160.000,00 € :
 - a. Titre exécutoire n° 2019TALORDP/00651 du 19/11/2019
 - b. Certificat de titre exécutoire européen du 06/02/2020
3. Convention de crédit du 21/11/2017 de 90.000,00 € :
 - a. Titre exécutoire n° 2019TALORDP/00648 du 19/11/2019
 - b. Certificat de titre exécutoire européen du 06/02/2020
4. Convention de crédit du 04/10/2018 de 35.000,00 € :
 - a. Titre exécutoire n° 2019TALORDP/00649 du 19/11/2019
 - b. Certificat de titre exécutoire européen du 06/02/2020
5. Convention de crédit du 04/10/2018 de 45.000,00 € et acte de cautionnement du 16/05/2018 :
 - a. Titre exécutoire n° 2019TALORDP/00678 du 19/11/2019
 - b. Certificat de titre exécutoire européen du 06/02/2020
6. Convention de crédit du 04/10/2018 de 15.000,00 € et acte de cautionnement du 13/12/2017 :
 - a. Titre exécutoire n° 2019TALORDP/00679 du 19/11/2019
 - b. Certificat de titre exécutoire européen du 06/02/2020
7. Procès-verbal de non-conciliation du 09/03/2021
8. Décomptes du 01/12/2023
9. Commandement préalable à saisie immobilière du 28/12/2023 + acte de remise du 05/01/2024
10. Saisie exécution immobilière du 14/03/2024 + acte de remise du 26/03/2024
11. Certificat hypothécaire
12. Attestation de propriété
13. Mail du notaire TAHON du 23/10/2024
14. Mail du notaire TAHON du 07/11/2024



Tribunal de Première Instance du Luxembourg
Division Neufchâteau
Juge des saisies

Rôle n° 24/171/B

Rép. n° 24/2890

ORDONNANCE

Nous, Françoise HERTAY, Juge des saisies du Tribunal de Première Instance du Luxembourg, division NEUFCHATEAU, assistée de Claire ANCION, greffier ;

Vu la requête qui précède, les pièces jointes et les articles 1580 et suivants du Code judiciaire ;

Attendu que la procédure est régulière et qu'il y a lieu de faire droit à la requête,

En conséquence, prolongeons la désignation de Maître Catherine TAHON, Notaire de résidence à Arlon pour procéder à l'adjudication du bien saisi décrit à la requête et aux opérations d'ordre,

Ordonnons que, sans préjudice des dispositions de l'article 1498 du Code judiciaire, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant du bien immobilier saisi, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès au bien immobilier saisi, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées. Si la résistance est due à un occupant autre que le saisi, autorisons celui-ci à récupérer ses frais auprès de l'occupant ;

Ordonnons que l'occupant soit informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente ;

Condamnons les débiteurs saisis aux dépens liquidés à l'indemnité de procédure d'un montant de 112,50 € ;

Dispensons le greffe de toute notification ;

Fait en notre cabinet, palais de justice à Neufchâteau, le **vingt-six novembre deux mille vingt-quatre**.

Le greffier,

C. ANCION

Le juge des saisies,

F. HERTAY

Signé ne varietur par les comparants et le Notaire pour demeurer annexé à un acte reçu par le Notaire Catherine TAHON à Arlon, le 04/02/2025

Page 5 sur 5

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Catherine TAHON à Arlon le 04-02-2025, répertoire 13569

Rôle(s): 36 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE ARLON le dix février deux mille vingt-cinq (10-02-2025)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 0873

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

Le receveur