Dossier	Antenne Enr.	DE	Droit écr.	Annexe (O/N)	Répertoire
01-01-3886/001	BSJ Namur	50,00€	50,00€		35277

Cahier des charges des clauses et conditions de vente publique
en ligne sur la plateforme notariale « Biddit.be »
Terres agricoles BAISY-THY

Du 31 octobre 2026

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX

Le trente-et-un octobre

Nous, Maître Jean TYTGAT, notaire à la résidence de Jemeppe-sur-Sambre (SPY),

Dressons ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, **à la vente publique électronique** « online » sur « biddit.be », des biens décrits ci-dessous.

Expose préalable

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions – générales et particulières - déterminées au présent acte, aux procès-verbaux d'adjudication et de quittance.

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

A ce titre, le présent cahier des charges et conditions de la vente comprend des conditions spéciales qui sont susceptibles d'apporter des dérogations et/ou ajouts aux conditions générales.

Par ailleurs, les dispositions des conditions générales de vente, telles que reprises ci-dessous, qui s'écarteraient du « modèle » de conditions générales établi par la Fédération royale du notariat belge ou compléteraient celui-ci, sont réputées constituer des conditions spéciales et essentielles du présent cahier des charges.

Elles constituent pour l'essentiel en des précisions, adaptations ou compléments utiles ou nécessaires.

En conséquence, les dérogations, précisions, adaptations et compléments qui en résultent ne s'appliquent qu'aux ventes online sur « Biddit.be » auxquelles il est procédé par le notaire instrumentant.

En cas de contradiction entre les conditions générales du cahier des charges et les conditions spéciales, ces dernières primeront.

1/ IDENTIFICATION DES PROPRIÉTAIRES

(…)

Ci-après dénommés « **la partie venderesse** », « **le(s) vendeur(s)** ».

Représentés aux présentes par madame GARDIN Laetitia, collaboratrice du notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'étude du notaire soussigné, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Bastien Emmerechts suppléant le notaire soussigné, le 21 avril 2026, dont une expédition restera ci-annexée.

Les vendeurs déclarent :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant les biens objets des présentes ;
- certifie être seul propriétaire des biens vendus et jouir des pouvoirs requis pour en disposer;
- ne pas avoir acquis les biens par donation ;
- être capable ;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) qu'il n'a pas été radiée à la BCE ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'il n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.
- ne pas être un professionnel au sens du code de droit économique.

Les présentes conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

TABLE DES MATIÈRES

A. Les **conditions spéciales** applicables à la vente, régie par le présent cahier des charges ;

B. Les **conditions générales** applicables à toute vente online ;

C. Les **définitions** au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

D. Procuration(s)

E. Les **dispositions finales.**

A. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE PUBLIQUE

Section I – INFORMATIONS PRATIQUES

COORDONNEES DE L'ETUDE TYTGAT **Téléphone : 071/78 50 81** **Place de l'Eglise, 17** **5190 Jemeppe-sur-Sambre (SPY)** Adresses électroniques : yael.tytgat.100743@belnot.be/yasemin.kose.100743@belnot.be/jean.tytgat@belnot.be

I. DESCRIPTION DES BIENS
(Dénommés aux présentes « le bien » ou « les biens)
VILLE DE GENAPPE, deuxième division, BAISY-THY

1. Un terrain sis en lieudit « Chp du Grand Ry », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section C, numéro **0188CP0000**, d'une superficie de trois hectares cinquante-trois ares quarante et un centiares (3 ha 53 a 41 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de cent nonante euros (190,00 €).

2. Un terrain sis en lieudit « Ch du Grand Ry », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section C, numéro **0220AP0000**, d'une superficie de un hectare trente-deux ares (1 ha 32 a).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de quatre-vingt-trois euros (83,00 €).

3. Un terrain sis Panier, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0002PP0000**, d'une superficie de trente-quatre ares vingt centiares (34 a 20 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de vingt et un euros (21,00 €).

4. Un terrain sis en lieudit « Panier », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0022GP0000**, d'une superficie de deux hectares vingt-huit ares cinquante et un centiares (2 ha 28 a 51 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de cent quarante-trois euros (143,00 €).

5. Un terrain sis en lieudit « Croix Martin », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0045AP0000**, d'une superficie de cinquante-sept ares nonante centiares (57 a 90 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de trente-six euros (36,00 €).

6. Un terrain sis en lieudit « Chp de L Eglise », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0048AP0000**, d'une superficie de un hectare septante-trois ares quatre-vingts centiares (1 ha 73 a 80 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de nonante-trois euros (93,00 €).

7. Un terrain sis en lieudit « Croix Martin », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0049CP0000**, d'une superficie de quarante-cinq ares cinquante centiares (45 a 50 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de vingt-huit euros (28,00 €).

8. Un terrain sis en lieudit « Croix Martin », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0049DP0000**, d'une superficie de quarante-cinq ares cinquante centiares (45 a 50 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de vingt-huit euros (28,00 €).

9. Un terrain sis en lieudit « Chp de L Eglise », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0054P0000**, d'une superficie de nonante-trois ares cinquante centiares (93 a 50 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de cinquante euros (50,00 €).

10. Un terrain sis en lieudit « L Eglise », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0055AP0000**, d'une superficie de deux hectares quarante-sept ares cinquante centiares (2 ha 47 a 50 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de cent seize euros (116,00 €).

11. Un terrain sis en lieudit « L Eglise », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0056AP0000**, d'une superficie de septante ares dix centiares (70 a 10 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de trente-deux euros (32,00 €).

12. Un terrain sis en lieudit « Chp de L Eglise », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0058P0000**, d'une superficie de vingt-sept ares quarante centiares (27 a 40 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de quatorze euros (14,00 €).

13. Un terrain sis en lieudit « Ch.de L Eglise », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0061BP0000**, d'une superficie de quinze ares septante-trois centiares (15 a 73 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de huit euros (8,00 €).

14. Un terrain sis en lieudit « L Eglise », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0061FP0000**, d'une superficie de un hectare (1 ha).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de cinquante-quatre euros (54,00 €).

Rappel de plan :

Tel que ce bien est délimité en teinte rouge en un plan levé par le Géomètre Alfred Schol de Genappe, le 1er avril 1950, resté annexé à un acte reçu par le notaire Hubert Nicaise le 21 avril 1953.

15. Un terrain sis en lieudit « Chp de L Eglise », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0059FP0000**, d'une superficie de cinquante-six ares dix centiares (56 a 10 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de trente-cinq euros (35,00 €).

16. Un terrain sis en lieudit « Pombroux », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0155AP0000**, d'une superficie de quatre-vingt-cinq ares soixante-cinq centiares (85 a 65 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de quarante-six euros (46,00 €).

17. Un terrain sis en lieudit « Pombroux », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0155CP0000**, d'une superficie de trente-quatre ares (34 a).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de dix-huit euros (18,00 €).

18. Un terrain sis en lieudit « Pombroux », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0156EP0000**, d'une superficie de neuf ares soixante centiares (9 a 60 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de cinq euros (5,00 €).

19. Un terrain sis en lieudit « Pombroux », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0156HP0000**, d'une superficie de quarante-trois ares nonante-sept centiares (43 a 97 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de vingt-trois euros (23,00 €).

20. Un terrain sis en lieudit « Pombroux », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0157P0000**, d'une superficie de un hectare dix-neuf ares (1 ha 19 a).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de soixante-quatre euros (64,00 €).

21. Un terrain sis en lieudit « Pombroux », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0158AP0000**, d'une superficie de quarante et un ares quatre-vingts centiares (41 a 80 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de vingt-deux euros (22,00 €).

22. Un terrain sis en lieudit « Pombroux », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0166DP0000**, d'une superficie de sept ares quatre-vingts centiares (7 a 80 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de quatre euros (4,00 €).

23. Un terrain sis en lieudit « Pombroux », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0167AP0000**, d'une superficie de quatre-vingt-cinq ares deux centiares (85 a 2 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de quarante-cinq euros (45,00 €).

24. Une terre agricole sise Pombroux, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0177F2P0000**, d'une superficie de vingt ares quarante et un centiares (20 a 41 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de quatorze euros (14,00 €).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de quatre-vingt-huit euros (88,00 €).

25. Une pâture sise en lieudit « Village », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0185LP0000**, d'une superficie de un hectare dix-huit ares quatre-vingt-six centiares (1 ha 18 a 86 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de soixante-quatre euros (64,00 €).

26. Une pâture sise en lieudit « Ferme de L Auditeur », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0204GP0000**, d'une superficie de nonante-cinq ares soixante-deux centiares (95 a 62 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de cinquante et un euros (51,00 €).

27. Une terre agricole sise en lieudit « Village », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0206P0000**, d'une superficie de un hectare quatre ares trente centiares (1 ha 4 a 30 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de septante et un euros (71,00 €).

28. Une terre agricole sise en lieudit « Village », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0207AP0000**, d'une superficie de deux hectares soixante-quatre ares dix centiares (2 ha 64 a 10 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de cent quatre-vingt-deux euros (182,00 €).

29. Une pâture sise en lieudit « Village », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0210BP0000**, d'une superficie de vingt-cinq ares (25 a).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de quinze euros (15,00 €).

30. Une terre agricole sise en lieudit « Village », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0213P0000**, d'une superficie de quarante-six ares septante centiares (46 a 70 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de trente-deux euros (32,00 €).

31. Une terre agricole sise en lieudit « Village », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0214AP0000**, d'une superficie de soixante-neuf ares vingt centiares (69 a 20 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de quarante-sept euros (47,00 €).

32. Une terre agricole sise en lieudit « Pombroux », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0217AP0000**, d'une superficie de un hectare cinquante-cinq ares trente centiares (1 ha 55 a 30 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de cent sept euros (107,00 €).

33. Un terrain sis en lieudit « Village », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0219P0000**, d'une superficie de seize ares nonante centiares (16 a 90 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de dix euros (10,00 €).

34. Une terre agricole sise en lieudit « Petit Champ », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0218P0000**, d'une superficie de un hectare quatre-vingt-deux ares quarante centiares (1 ha 82 a 40 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de cent quatorze euros (114,00 €).

35. Un terrain sis en lieudit « Dernier Patard », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section E, numéro **0284P0000**, d'une superficie de quatre-vingt-quatre ares cinquante centiares (84 a 50 ca).

Le revenu cadastral non indexé du bien est de quarante-cinq euros (45,00 €).

36. Une terre agricole sise en lieudit « Pombroux », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro **0179CP0000**, d'une superficie de un hectare vingt-huit ares septante-quatre centiares (1 ha 28 a 74 ca).

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.

Origine de propriété

Biens n° 1 à 3, 6, 10, 11, 13, 16 à 24, 26 à 28, 31, 32 et 35 et 36 :

(…)

Biens n°4, 5, 7 à 9, 12, 15, 25 & 33 :

Selon les informations transmises par la documentation patrimoniale daté du 23 février 2026, les biens proviennent des titres suivant :

(…)

Bien n°14 :

(…)

Biens n°29 , 30 & 34 :

(…)

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété ci-avant et ne pourra exiger d'autre titre, qu'une expédition des présentes.

Les biens seront vendus en lots comme suit :

LOT 1 : Les biens repris sous 1. et 2.
Lot 2 : Les biens repris sous 3. à 14. et 24. à 34.
Lot 3 : Les biens repris sous 16. à 23.
Lot 4 : Le bien repris sous 15.
Lot 5 : Le bien repris sous 35.
Lot 6 : Le bien repris sous 36.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

- Pour le LOT 1 : deux cent nonante mille euro (290.000 €).
- Pour le LOT 2 : un million deux cent cinquante mille euro (1.250.000 €).
- Pour le LOT 3 : deux cent vingt-cinq mille euro (225.000 €).
- Pour le LOT 4 : trois cent septante-cinq mille euros (375.000 €).
- Pour le LOT 5 : cinquante mille euro (50.000 €).
- Pour le LOT 6 : trois cent septante-cinq mille euros (375.000 €)

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.

PRIME D'ENCHERE – PAS D'APPLICATION

Contrairement à ce qui est indiqué à l'article 15 des conditions générales, **ne sera pas d'application** à la présente vente, la prime revenant à l'adjudicataire final du bien qui, à l'ouverture des enchères, offre un premier montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **21 décembre 2026 à quatorze heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **28 décembre 2026 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 PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du Notaire instrumentant et sauf retrait de tout ou partie des biens exposés en vente, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue et agréée par le vendeur, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné, au plus tard endéans les dix jours ouvrables suivant le jour et l'heure de clôture des enchères.

A titre indicatif et sous réserve de modification nécessaire, est déjà retenu, **le 05 janvier 2027 à 14 heures.**

L'adjudicataire veillera à se tenir disponible pour la signature du procès-verbal d'adjudication aux jours et heures fixés par le notaire instrumentant et au besoin à faire le nécessaire pour signer une procuration authentique préalable pour être représenté à la signature de cet acte.

Visites

Les biens pourront être visités librement par les candidats-acquéreurs.

Lors des visites, les candidats-acquéreurs devront prendre toutes les mesures de prudence et se comporteront suivant le critère juridique de « personne raisonnable et prudente » et ne poseront aucun acte susceptible de causer un trouble de voisinage ou la dégradation des biens.

III. SEANCE D'INFORMATION – LECTURE DU CAHIER DES CHARGES ET DES ANNEXES

Une séance d'information visant à permettre au notaire de répondre aux questions des amateurs est fixée le **14 décembre 2026 à 14h00,** en l'étude du notaire soussigné.

Les amateurs souhaitant y participer par voie de vidéoconférence devront en avertir l'étude préalablement.

La participation des amateurs à cette séance n'est pas obligatoire mais vivement recommandée, en particulier pour permettre à chaque amateur de prendre connaissance du cahier des charges, par sa lecture et son commentaire, poser toutes questions utiles au notaire instrumentant et s'assurer de la bonne compréhension de toutes les modalités de la vente et de toutes les prescriptions relatives au(x) bien(s) exposé(s) à la vente.

IV. PUBLICITE

Il sera réalisé comme publicité préalablement à la vente, durant minimum quatre semaines précédant l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière :

- Affiches informatives ;
- Insertion d'annonces sur le site de l'étude, outre sur les sites « notaire.be », « Immoweb », « Vlan.be », « Biddit.be »

V. CONTENU DE LA PUBLICITE – PORTEE

La publicité indiquera notamment :

- certains éléments des conditions de vente, tels que servitude(s), droit de préemption, etc.
- tout ou partie des documents suivants : certificat PEB, procès-verbal de contrôle de l'installation électrique, renseignements urbanistiques fournis par la commune du lieu de situation des biens, attestations de sol (BDES).

Les enchérisseurs et l'adjudicataire, ayant accès au présent cahier des charges pendant la période d'exposition en vente, ne pourront en aucun cas se prévaloir de l'absence ou d'insuffisance d'informations dans les publicités, pour s'exonérer de tout ou partie des obligations qu'ils souscrivent en participant aux enchères. La description des biens dans la publicité qui précède la vente n'est pas garantie, et n'ouvre aucun recours à l'adjudicataire.

VI.CONDITION SUSPENSIVE OPTIONNELLE POUR FINANCEMENT

Pas d'application

A la clôture des enchères, **le vendeur**, **se réserve de choisir la meilleure offre**, non conditionnée à l'obtention d'un financement.

Sous réserve de ce qui précède, les offres faites par les candidats adjudicataires seront fermes et définitives ; elles ne pourront être assorties d'aucune condition suspensive ni aucune réserve.

Chaque candidat adjudicataire sera supposé soit disposer de fonds personnels suffisants pour faire face à ses obligations dans le cas où le bien lui serait adjugé, soit avoir obtenu un accord de principe d'un établissement bancaire.

Tout amateur qui entendrait recourir à l'emprunt pour financer son acquisition, devra, préalablement à sa participation aux enchères, s'être assuré, sous sa seule et exclusive responsabilité et à ses risques et périls exclusifs, de la possibilité pour lui d'obtenir, dans les délais de rigueur imposés par le présent cahier des charges, l'emprunt par lui souhaité.

Tout enchérisseur est averti de la quasi impossibilité matérielle de recourir à l'emprunt pour payer les frais de la vente, notamment en raison du court délai de paiement de ceux-ci.

Section II. CONDITIONS DE VENTE LIEES AUX BIENS

I. Transfert de propriété

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

Les risques inhérents aux biens prédécrits sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive.

II. Jouissance – Occupation

a) Les bien suivants sont loués à ferme par (…):

Biens repris sous : 1 ; 2 ; 4 ; 5 ; 6 ; 7 ; 8 ; 9 ; 10 ; 11 ; 12 ; 13 ; 14 ; 16 ; 17 ; 18 ; 19 ; 20 ; 21 ; 22 ; 23 ; 24 ; 25 ; 26 ; 27 ; 28 ; 31 ; 32 ;

En vertu d'un bail authentique reçu par le notaire Paul WERA à Montegnée le 10 mars 2019, enregistré le 19 mars 2009, volume 602 folio 68 case 18.

Le montant total des fermages en 2025 était de 6.188,41 €, versé en décembre 2025.

b) Les biens repris sous 3 ; ; 29 ; 30 ; 33, 34 ; 35 ; 36 sont libre d'occupation ou occupés à titre précaire sans titre ni baux.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu pour ceux loués à ferme, par la perception des fermages, et pour ceux libre d'occupation par la prise de possession réelle, 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.

III. Droit de préemption – Droit de préférence

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 à l'exception du droit de préemption de (…) tel que prévu aux articles 47 et suivant de la loi sur les baux à ferme.

La présente vente est faite sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption.

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

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, 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.

En ce qui concerne les biens sis sub ; 16, 17 et 19 :

L'acte reçu par le notaire Charles TYTGAT à Spy le 8 décembre 1970, transcrit, portant la vente par (…), à la compagnie Intercommunale Bruxelloise des eaux, société civil ayant son siège à Bruxelles, rue des Laines 70, d'une emprise stipulent les servitudes et conditions ci-après textuellement reproduites :

*« Il est constitué sur les emprises présentement vendues -fonds servant- au profit des parcelles contiguës **(NDRL parcelles 155A, 155C et 156H)** une servitude perpétuelle et gratuite de passage et de culture, aux conditions ci-après :*

A) Sur le fonds servant il est interdit :

1. *de pratiquer des fouilles ou des enlèvements ou des déplacements de terre de nature à modifier le niveau naturel du sol ou à nuire à la stabilité des conduites d'eau qui y sont posées ;*
2. *d'établir un dépôt de matières quelconques et notamment d'hydrocarbures, fumier, purin, ou immondices ;*
3. *d'enfouir massivement quoi que ce soit et notamment des matières organiques, débris de végétaux, cadavres d'animaux ;*
4. *de planter des arbres ou arbustes ;*
5. *d'ériger, sans autorisation expresse, préalable et écrit de la Compagnie acquéreur, toute espèce de constructions (haie, clôture, mur de séparation, , etc…)*
6. *de laisser en stationnement un véhicule quel qu'il soit ;*
7. *de laisser des animaux dangereux en liberté.*

C'est-à-dire de faire quoi que soit qui puisse nuire de quelque façon que ce soit, aux conduites d'eau, qui y sont installées, à leur stabilité ainsi qu'à la qualité et à la pureté des eaux qu'elles recèlent, ou constituer un danger pour le personnel de la compagnie acquéreur.

B) La compagnie conserve le droit absolu d'exercer une surveillance permanente des conduites d'eau et des ouvrages, apparents ou non, qui y sont établis ainsi que celui d'y faire, à son gré, effectuer tous les travaux d'établissement, de modification et d'entretien qu'elle estimera nécessaire ou utiles.

Tous les dégâts qui, par suite des dits travaux seraient occasionnés aux produits croissant sur la superficie du fonds servant feront, de la part de son propriétaire l'objet d'une juste indemnisation, laquelle, si elle ne peut être convenue amiablement,

serait fixée à dire d'expert, par le Juge de Paix du ressort à la requête de la partie la plus diligente.

C) En vue de l'inspection des conduites d'eau qui y sont posées, un sentier d'un mètre de largeur sera spécialement affecté aux travers du fonds servant le long de leur trajet, pour le passage des agents de la compagnie acquéreur et de ses ayants droits et ayant cause, sans que ce passage puisse être invoqué pour justifier une réclamation quelconque ou une demande d'indemnité.

3. La Compagnie acquéreur abandonne le droit ed chasse sur les emprises présentement vendues, au propriétaire du fonds dominant.

4. En cas d'aménagement des terrains contigus aux emprises présentement vendues (lotissement, terrain industriel, etc,…) les vendeurs ou leurs ayant droit ou cause pourront dans les conditions qui seront déterminées par la Compagnie acquéreur, procéder au nivelage des dites emprises et établir en travers de celles-ci, une voirie carrossable.

5. Les droits réservés au profit des vendeurs sont reconnus droits réels, cessibles à des tiers pour autant que ceux-ci se soumettent aux restriction ci-dessus stipulées. »

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations découlant des titres, pour autant que celles-ci soient encore d'application.

Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil). Toutefois, l'adjudicataire sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.
Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité.

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 de l'ancien Code civil.

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Dispositions administratives

- Prescriptions urbanistiques

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB…) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

* le Code du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse ;
* le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;
* le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
- 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.

Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le vendeur communique sur la base d'une lettre adressée par la ville de Genappe, le 31 octobre 2025 dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

" *En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 03 octobre 2025 relative à un bien sis à 1470 Baisy-Thy, "Chp du grand Ry" et Dernier Patard cadastré Division 2, section C n⁰ 188C- 220A Division 2 section E n ⁰284 et appartenant à l'Indivision Jacquet, Sautter et Mathys, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles DIV. 76 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).*

Le bien en cause:
1° se trouve en ***Zone agricole*** *au plan de secteur de Nivelles adopté par Arrêté Royal du 1 er décembre 1981 ;(+ prescriptions applicables pour le bien : voir les articles D.II.24 et suivants du Code) ,*
2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme .
(…)
4 0 est situé en
(…)
➢ *en zone agricole au regard d'un schéma de développement communal adopté le 31 janvier 2017 et entré en vigueur le 13 mai 2017 (SDC) •*
concerné par un règlement communal relatif à la conservation de la nature, à la préservation et l'amélioration du maillage écologique et de la biodiversité approuvé par le Conseil communal en séance du 27/08/2024 .
(…)
7°sans objet pour la zone agricole
(…)
8°
- à notre connaissance, le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs. Le demandeur prendra ses renseignements auprès du géoportail du Service Public de Wallonie.
On relève néanmoins :
➢ *que l'AFCN a relevé la présence de radon dans certaines parties du territoire de Genappe ; le bien ne semble pas concerné. Il s'agit d'une indication cartographique grossière. Seul un test effectué par l'Agence fédérale des Contrôles nucléaires peut informer sur la situation réelle — lien : http://afgn.fgov.be ;*
(…)
à notre connaissance, le bien ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique , . le bien n'est pas concerné par une zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2 0 à 4 0;
(…)
10° Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens du Décret du 1 er mars 2018 et entré en vigueur le 1 er janvier 2019 relatif à la gestion des sols : cfr https://bdes wallonie.be/portal/;
11° Autres renseignements relatifs au bien :
-le bien n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité;
12°Permis délivré après le 1 er janvier 1977
(…)

13°Présence d'une voirie communale, de type servitude d'utilité publique (sentier) :

Sentiers 110 et 128 traversent la parcelle. Nous ne retrouvons aucune trace de suppression et/ou modification de leur tracé dans nos archives ,

Bien longé par :

- *une voirie communale et chemins vicinaux ,*

14°Présence d'un cours d'eau :

(…)

15°le bien n'est pas situé dans une zone de prévention ou de surveillance d'un captage d'eau (Vivaqua) ou lnBW (Gémioncourt ou les sources de la Dyle à Houtain-Le-Val);

16°nous n'avons pas connaissance d'une infraction.

Toutefois, l'absence de constat d'infraction urbanistique dans un procès-verbal n'exclut pas l'existante d'éventuelles infractions urbanistiques. Il 17° vous appartient d'interroger les cédants pour une obtenir une information précise à ce sujet.

- *le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (FLUXYS : avenue des Arts 31 à 1040 BRUXELLES, VIVAQUA : bld de l'Impératrice 17-19 à 1000 BRUXELLES, lnBW : rue de la Religion 10 à 1400 NIVELLES, PROXIMUS, rue Marie-Henriette 60 à 5000 NAMUR, lnBW, Rue Emile François 27 à 1474 Ways) — Lien utile : https://klim.cicc.be — portail KLIM-CICC.*

(…)

*En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 03 octobre 2025 relative à un bien sis à 1470 Baisy-Thy, aux lieux-dits "Panier, Chp de l'église, Croix st Martin, Pombroux, Village, Dernier Patard cadastré Division 2, section D n° **2P- 22G- 45A- 48A- 49C- 49D- 54- 55A- 56A- 58. 59F- 61 B- 61 155A155C- 156E- 156H- 157- 158A- 166D- 167A- 177F2- 179& 185L- 204G- 206- 207A- 210B- 213- 214A- 217A218-219** et appartenant à Indivision Jacquet, Sautter et Mathys, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles DIV. 76 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).*

Le bien en cause :

*1°la plupart des parcelles se trouvent en **Zone agricole** - seules les **2 parcelles 179c et 59 f sont reprises pour partie en Zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole** au plan de secteur de Nivelles adopté par Arrêté Royal du 1 er décembre 1981 ; (+ prescriptions applicables pour le bien : voir les articles DII.24 et suivants du Code) ,*

2 ⁰ est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme : ! sans objet pour la zone agricole

- *le Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (article 435 à 441) ;*
- *le Guide Régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (article 414 à 415/416) ;*

(…)

4 ⁰ est situé en

(…)

- *en zone Aéré (179c, 59f) et en zone agricole pour le solde des parcelles au regard d'un schéma de développement communal adopté le 31 janvier 2017 et entré en vigueur le 13 mai 2017 (SDC) ;*

  (…)

- *concerné par un règlement communal relatif à la conservation de la nature, à la préservation et l'amélioration du maillage écologique et de la biodiversité approuvé par le Conseil communal en séance du 27/08/2024 ,*

(…)

6°est situé :

a) situé dans un périmètre :

(…)

e) localisé dans une zone figurant sur la carte archéologique visée à l'article D.60 du Code wallon du patrimoine (179c);

(…)

70°! Sans objet pour la zone agricole !

➢ *la parcelle 179c bénéficiera prochainement - rue Godefroid de Bouillon - d'un équipement collectif d'épuration des eaux usées Station d'épuration de Baisy-Thy ;*

➢ *la parcelle 59f ne bénéficie pas de station d'épuration collective ;*

➢ *bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (cet équipement est toutefois* ***à confirmer ou infirmer*** *par les sociétés distributrices. Les équipements ou renforcements éventuels sont à charge du constructeur ou lotisseur),*

7 ⁰ bis le bien est situé au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique:

➢*179C en zone d'assainissement Collective rue G de Bouillon) (cfr http://www.spge.be);*
➢*59f en zone d'épuration Autonome rue Longchamps (cfr http://www.spge.be)*
8°
-à notre connaissance, le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs. Le demandeur prendra ses renseignements auprès du géoportail du Service Public de Wallonie.
On relève néanmoins:
> que l'AFCN a relevé la présence de radon dans certaines parties du territoire de Genappe ; le bien ne semble pas concerné. Il s'agit d'une indication cartographique grossière. Seul un test effectué par l'Agence fédérale des Contrôles nucléaires peut informer sur la situation réelle — lien : http://afgn.fgov.be ,
(…)
➢ que le bien se trouve à proximité d'une zone à risque d'érosion et de ruissellement d'après les données cartographiques d'ERRUISSOL (érosion-ruissellement-sol) 59f, 56a, 48a, 1851, 204g, 218 et à proximité immédiate 6 1b, 1791,156h (moins de 50m) ,
> VEUILLEZ CONSULTER LA CIRCULAIRE MINISTÉRIELLE DU 23 12 21 .
- le bien n'est pas situé dans une réserve domaniale ou agréée ;
- le bien n'est pas situé dans une réserve forestière ,
- le bien n'est pas situé dans un site Natura 2000 ;
- à notre connaissance, le bien ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ;
- le bien n'est pas concerné par une zone humide d'intérêt biologique , au sens de l'article D.IV.57, 2 0 à 4 0 ;
(…)
10 *0 Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens du Décret du 1 er mars 2018 et entré en vigueur le 1 er janvier 2019 relatif à la gestion des sols : cfr https://bdes.wallonie.be/portal/;*
11 *0 Autres renseignements relatifs au bien .*
- le bien n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ,
12 *0 Permis délivré après le 1 er janvier 1977 •*
➢ *Permis d'urbanisme .*
13 *0 Présence d'une voirie communale, de type servitude d'utilité publique (sentier) : non*
Les sentiers 126, 127, 148 et 149 passant à l'origine sur certaines parcelles ont fait l'objet d'une suppression en date du 27.08.1868:

14 *0 Bien longé par*

➢ *une voirie communale et chemins vicinaux , une voirie régionale : RN5 gérée par le SPW (Avenue de Veszprem 3 à 1340 Ottignies LLN). Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné , un plan d'alignement : Pour savoir si ce bien est frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières, nous vous conseillons de prendre contact avec le Service Public de Wallonie, Direction des Routes, Chaussée de Namur 62 à 1400 Nivelles au 067/49.39.10.*

(Monsieur Letroye)

➢ *la rue Longchamps est frappée d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil Communal le 16/05/1964 ,*

(…)

15 *0 Présence d'un cours d'eau :*

(…)

16 *0 le bien n'est pas situé dans une zone de prévention ou de surveillance d'un captage d'eau (Vivaqua) ou lnBW (Gémioncourt ou les sources de la Dyle à HoutainQeVal) ,*

16bis une conduite Vivaqua longe les parcllesl 55al 155c,156h, 156 e les situant ainsi e zone de protection d'une conduite d'eau Vivaqua ,

1 7° En date du 03 mai 2000, un procès-verbal a été dressé pour des travaux nécessitant un permis d'urbanisme. (réf.dossier 2000.147).

Les travaux consistaient en:

- *L'arrachage d'une haie ancienne qui semblait constituée essentiellement d'aubépine sur un longueur de plus ou moins 150 mètres ,*
- *L'arrachage d'un bosquet d'arbres situé au centre de la parcelle ;*
- *Le fait d'avoir fortement abîmé des arbres se trouvant à l'extrémité droite de la parcelle, ainsi que des pieds d'aubépine.*

Cet ensemble ceinturant le village avait une valeur paysagère et écologique certaine.

Le Collège communal avait, en date du 18 mai 2000, sollicité la replantation d'une haie et la remise en état du talus.

En date du 24 janvier 2006, il a été constaté sur place que la haie demandée le long des parcelles 182 a et 181 c a été plantée à l'extérieur d'une clôture.

Sur ou le long de la parcelle 178 f (entre la 178 f et 179 c, existe une haie, qui avait été endommagée, mais est en train de se re densifier, avec des trouées par

endroits. A cet endroit rien n'a été rajouté. Dès lors, à ce jour, ***on peut considérer que cette infraction est éteinte.***

18^{0} *le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (FLUX YS : avenue des Arts 31 à 1040 BRUXELLES, VIVAQUA : bld de l'Impératrice 17-19 à 1000 BRUXELLES, lnBVV : rue de la Religion 10 à 1400 NIVELLES, PROXIMUS, rue Marie-Henriette 60 à 5000 NAMUR lnBW, Rue Emile François 27 à 1474 ways) - Lien utile . https://klim-cicc.be — portail KLIM-CICC*

(on omet) "

Engagement du vendeur

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT, **à l'exception de ce qui est mentionné dans les renseignements urbanistiques** ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Equipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées/ ne bénéficie pas d'un égouttage ;
- ne bénéficie pas d'un accès à une voirie équipée en égouts, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante

Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

Il est rappelé que le maintien de travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sous réserve cependant de l'application des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1erbis. CoDT.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **terres agricoles.**

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant

de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.
Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.
Registre des bénéfices fonciers
Sur base de la consultation du Géoportail (Registre des bénéfices fonciers) transmise à l'acquéreur, il ressort que le bien n'est pas repris dans le registre.
La taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.
Observatoire Foncier Wallon
Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'bien immobilier agricole', les parties déclarent que le bien présentement décrit ci-dessus est situé pour partie en zone agricole. En conséquence de quoi, **il sera procédé à la notification** de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.
- **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) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.
Etat du sol : information disponible – titularité
A. Information disponible
Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 02 octobre 2025 énonce ce qui suit :
« […] 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. *[…] »*
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), préalablement à l'adjudication, dans la publicité.

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 : « I. Naturel » « II. Agricole » « III. Résidentiel » « IV. Récréatif ou commercial » « V. Industriel ».

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.

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.

CertIBEau

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

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.

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)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet https://www.klim-cicc.be la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

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.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

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.

B. CONDITIONS GENERALES 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 séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.
Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.
Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.
Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.
Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.
Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.
En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

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 génèrera 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, 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 cinq mille euros (5.000,00 €).
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 dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €).
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 dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

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 pour cent (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 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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, alinéa 2 du Code civil).

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 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-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (30.000,00 €) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000,00 €) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000,00 €) ;
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%) 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 nonante pour cent (15,90%) 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 soixante pour cent (15,60%) 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 vingt pour cent (15,20%) 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 septante pour cent (14,70%) 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-cinq pour cent (14,55%) 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 quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros

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

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 consignant 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. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront

pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.
Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

C. 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. Procuration

Procuration est donnée aux collaborateurs du notaire soussigné, pour apporter toute correction matérielle éventuelle au présent cahier des charges.

Certificat d'identité et d'état civil

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

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Droit de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte au moins cinq jours avant les présentes.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Jemeppe-sur-Sambre, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CONFORME