

Ische Transcription	Enregistrement	Droits estimés	Droit d'écriture	Annexe (O/N)	Form. post acte	Réf. dossier	Répertoire
/	BSJ Dinant	50 € + 100 € (annexe)	50 €	O Délibé/ urba	OFW	Adl/NB/18 068	2023/

**- CAHIER DE CHARGE -**

**L'AN DEUX MILLE-VINGT-TROIS,  
LE TREIZE DECEMBRE A QUINZE HEURE.**

**Devant Nous, Maître Augustin de LOVINFOSSE, notaire associé à la résidence de Florennes, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente publique physique des immeubles décrits ci-dessous,**

**A la requête et en présence de :**

**La Commune de Doische, dont le siège est établi à 5680 Doische, rue Martin Sandron, 114.**

Organisme de droit public en nature de ville et commune, créée de temps immémoriaux, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° 0207.364.818.

**Ici représentée par :**

a) son Bourgmestre, étant Monsieur Pascal JACQUIEZ, né à Doische le 20 mai 1965 et inscrit au registre national sous le n° 65.05.20 083-38 et domicilié à 5680 Doische, rue de la Pireuse 17.

b) son Directeur général, étant Monsieur Sylvain COLLARD, né à Dinant, le vingt-deux août mil neuf cent septante-six, inscrit au registre national sous le numéro 76082211108, domicilié à 5680 Doische, rue du Tienne du Bois 16.

c) assisté de son Directeur financier, étant Monsieur Michaël PIETTE, inscrit au registre national sous le n° 72.12.25 247-17 et domicilié à 5544 Agimont, rue du Colmy 88c.

Représentants justifiant :

\*D'une délibération du conseil communal siégeant en séance publique en date du 28 septembre 2023 et dont une copie restera annexée aux présentes

\* D'une délibération du conseil communal siégeant en séance publique en date du 26 octobre 2023 et dont une copie restera annexée aux présentes

**A. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

**Champ d'application**

**Article 1.** Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes publiques physiques immobilières - 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 publique 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 aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance physique suivant le mode établi par les usages des lieux.

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 peut fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autre :

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement sous une forme physique, 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.

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions spéciales de vente et dans la publicité.

### **Conséquences d'une enchère**

Article 9. Chaque enchérisseur reste tenu par son offre et toutes les obligations résultant des conditions de vente jusqu'à la signature du procès-verbal d'adjudication ou jusqu'à ce que le bien soit retiré.

### **La clôture des enchères**

Article 10. La clôture des enchères conduit, soit à ce que le bien soit adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente. L'adjudication se déroule au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques.

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

Article 11.

#### **Manquement de l'acheteur**

Si un enchérisseur dont l'enchère a été acceptée s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein

droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2500 € (deux mille cinq cent euros).

#### Manquement du vendeur

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'enchérisseur retenu, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cents euros) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication. Cette clause ne prive pas l'enchérisseur retenu du droit d'exiger du vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

#### **Mise à prix et prime**

Article 12. Le notaire peut 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.

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

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

Lorsque le notaire ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime au premier enchérisseur. Cette prime s'élève à un pourcent (1%) du montant offert, 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.

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

Article 13. 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.

#### **Pluralité de lots**

Article 14. Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente. 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.

En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse ; celle-ci ne peut-être plus élevée que la somme des dernières enchères reçues pour chacun des lots séparément, augmentée avec un maximum de dix pourcent.

#### **Subrogation légale**

Article 15. 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 16.** 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 17.** 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 18.** 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 19.** L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

### **Caution**

**Article 20.** Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

### **Solidarité - Indivisibilité**

**Article 21.** 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 (art 4.98, al. 2 C. civ.).

### **Prix**

Article 22. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

**Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

Article 23. Par dérogation à l'article 1593 de l'ancien Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 22 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Elle est égale à :

- trente-et-un virgule trente pour cent (31,30%), 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-sept virgule quatre-vingt pour cent (27,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- vingt-quatre virgule trente pour cent (24,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- vingt-trois virgule trente pour cent (23,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- vingt-deux virgule quatre-vingt pour cent (22,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- vingt-et-un virgule quatre-vingt pour cent (21,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- vingt-et-un virgule trente pour cent (21,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- vingt virgule cinquante-cinq pour cent (20,55%) 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);
- dix-neuf virgule quatre-vingt pour cent (19,80%) 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);

- dix-neuf virgule cinquante-cinq pour cent (19,55%) 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);
- dix-neuf virgule zéro cinq pour cent (19,05%) 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);
- dix-huit virgule trente pour cent (18,30%) 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);
- dix-sept virgule quatre-vingt pour cent (17,80%) 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);
- dix-sept virgule trente pour cent (17,30%), 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);
- dix-sept virgule zéro cinq pour cent (17,05%), 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);
- seize virgule cinquante-cinq pour cent (16,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- seize virgule trente pour cent (16,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00);
- seize virgule zéro cinq pour cent (16,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt pour cent (15,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);
- quinze virgule trente-cinq pour cent (15,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00);
- quinze virgule dix pour cent (15,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- quatorze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (14,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- quatorze virgule soixante-trois pour cent (14,63%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

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

dossier, sans pouvoir être inférieure à trente et un virgule cinquante pour cent (31,50%).

Article 23bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

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).

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 23, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

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

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

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

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

### **Compensation**

Article 24. 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 des frais dus ;
- 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 25. 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 26. 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 de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.



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

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

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

#### **Pouvoirs du mandataire**

**Article 27.** 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 28. 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.

## **B. LES DEFINITIONS**

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

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

L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire.

Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront de cette manière vendu(s) après acceptation de l'enchère ;

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

L'offre physique : l'enchère émise au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de vente et dans la publicité.

L'enchérisseur : celui ou celle qui émet une offre.

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. Seul le notaire détermine l'enchère minimum.

L'adjudication : l'acte dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés.

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.

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

## **C. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

### **DESIGNATION DES BIENS IMMEUBLES**

#### **VILLE DE PHILIPPEVILLE - 7ième division ROMEDENNE - Article 142**

1. Une pâture, sise en lieu-dit « Sous haut mont », connue au cadastre selon récent extrait cadastral section E numéro **0142AP0000**, pour une contenance de vingt ares soixante centiares (20 a 60 ca).

Revenu cadastral : € 8,00.

Code 1F

#### **COMMUNE DE DOISCHE - 3ième division NIVERLÉE - Article 407**

2. Une terre, sise en lieu-dit « Wahie », connue au cadastre selon récent extrait cadastral section A numéro **0069CP0000**, pour une contenance de vingt-deux ares cinquante-huit centiares (22a 58 ca).

Revenu cadastral : € 0,00.

Code 1F

3. Une terre, sise en lieu-dit « Terre a la croix », connue au cadastre selon récent extrait cadastral section B numéro **0418EP0000**, pour une contenance de trente ares seize centiares (30 a 16 ca).

Revenu cadastral : € 7,00.

Code 1F

**COMMUNE DE DOISCHE - 8ième division VODELÉE - Article 207**

4. Une pâture, sise en lieu-dit « Dessus haut mont », connue au cadastre selon récent extrait cadastral section A numéro **0559EP0000**, pour une contenance de vingt-sept ares trente-cinq centiares (27 a 35ca ).

Revenu cadastral : € 12,00.

Code 1F

5. Une pâture, sise « Dessus haut mont », connue au cadastre selon récent extrait cadastral section A numéro **0596BP0000**, pour une contenance de soixante-neuf ares vingt centiares (69 a 20 ca).

Revenu cadastral : € 26,00.

Code 1F

6. Une pâture, sise en lieu-dit « Trieux des sarts », connue au cadastre selon récent extrait cadastral section C numéro **0154CP0000**, pour une contenance de un hectare trente-cinq ares trois centiares (01ha 35a 03ca).

Revenu cadastral : € 35,00.

Code 1F

**COMMUNE DE DOISCHE - 1ere division - Article 148**

7. Un pré, sis en lieu-dit « Tienne de boquette », connu au cadastre selon récent extrait cadastral section B numéro **0111DP0000**, pour une contenance de trois hectares septante-sept ares cinquante-sept centiares (3ha 77 a 57 ca).

Revenu cadastral : € 6,00 et 73,00 €.

Codes 1X (6€) et 1F (73 €)

**COMMUNE DE DOISCHE - 6ième division ROMERÉE - Article 407**

8 et 9. Un bâtiment rural et une pâture, l'ensemble, sis en lieu-dit « Aux culees », cadastré ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section C numéros **1364BP0000** (bâtiment rural) et **1325AP0000** (pâture), pour une contenance totale de 5 hectares trente-cinq ares soixante-trois centiares (5ha 35 a 63ca<sup>2</sup>)

Revenu cadastral : € 1,00- Code 2F

Revenu cadastral : € 123,00 – Code 1X

10. Une pâture, sise en lieu-dit « Tienne jauquette », connue au cadastre selon récent extrait cadastral section C numéro **0152KP0000**, pour une contenance de dix-sept ares six centiares (17a 06 ca).

Revenu cadastral : € 3,00.

Code 1X

11. Une pâture, sise en lieu dit « Aux culees » 22 +, connue au cadastre selon récent extrait cadastral section C numéro **1362AP0000**, pour une contenance de six hectares huit centiares (6he 00 a 08 ca).

Revenu cadastral : € 180,00.

Code 1X

**COMMUNE DE DOISCHE - 4ième division MATAGNE-LA-PETITE - Article 117**

12. Une terre, sise en lieu-dit « Au breut », connue au cadastre selon récent extrait cadastral section A numéro **0699BP0000**, pour une contenance de seize ares nonante-cinq centiares (16 a 95 ca).

Revenu cadastral : € 0,00.

Code 1F

**13.** Un bois, sis en lieu-dit « Lousse pouyette », connu au cadastre selon récent extrait cadastral section B numéro **0608AP0000**, pour une contenance de soixante-sept ares quatre-vingt-un centiares (67 a 81 ca).

Revenu cadastral : € 5,00.

Code 1F

**14.** Une pâture, sise en lieu-dit « Malonsaur », connue au cadastre selon récent extrait cadastral section C numéro **0655AP0000**, pour une contenance d'un hectare quatre-vingt-sept ares vingt-neuf centiares (1he 87a 29 ca).

Revenu cadastral : € 4,00 et €67 ,00

Codes 1X (4 €) et 1F (67 €)

**COMMUNE DE DOISCHE - 5ième division MATAGNE-LA-GRANDE - Article 45**

**15.** Une parcelle de terrain, sise en lieu-dit « Fond Delvaux », connue au cadastre selon récent extrait cadastral section B numéro **0506P0000**, pour une contenance de un hectare deux ares (1ha 02 a 00 ca ).

Revenu cadastral : € 2,00.

Code 1F

**16.** Une parcelle de terrain, sise La fagne 41+, connue au cadastre selon récent extrait cadastral section B numéro **0070AP0000**, pour une contenance de un hectare trente-six ares deux centiares (1ha 36 a 02 ca).

Revenu cadastral : € 39,00.

Code 1X

**17.** Une parcelle de terrain, sise Fagne 41+, connue au cadastre selon récent extrait cadastral section B numéro **0067P0000**, pour une contenance de un hectare onze ares cinquante centiares (1ha 11a 50 ca).

Revenu cadastral : € 25,00.

Code 1X

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens appartiennent depuis des temps immémoriaux à l'administration communale de Doische.XX

**MISES A PRIX**

Le requérant nous a requis de fixer les mises à prix comme suit :

Pour le bien sous 1/ les enchères débutent à partir de trois mille euros (3.000 EUR).

Pour le bien sous 2/ les enchères débutent à partir de sept mille euros (7.000 EUR).

Pour le bien sous 3/ les enchères débutent à partir de sept mille euros (7.000 EUR).

Pour le bien sous 4/ les enchères débutent à partir de quatre mille cinq cents euros (4.500 EUR).

Pour le bien sous 5/ les enchères débutent à partir de dix mille euros (10.000 EUR).

Pour le bien sous 6/ les enchères débutent à partir de trente-deux mille cinq cents euros (32.500 EUR).

Pour le bien sous 7/ les enchères débutent à partir de septante-neuf mille cinq cents euros (79.500 EUR).

Pour le bien sous 8 et 9/ les enchères débutent à partir de nonante-six mille cinq cents euros (96.500 EUR).

Pour le bien sous 10/ les enchères débutent à partir de deux mille cinq cents euros (2.500 EUR).

Pour le bien sous 11/ les enchères débutent à partir de cent quinze mille euros (115.000 EUR).

Pour le bien sous 12/ les enchères débutent à partir de neuf cents euros (900 EUR).

Pour le bien sous 13/ les enchères débutent à partir de neuf mille cinq cents euros (9.500 EUR).

Pour le bien sous 14/ les enchères débutent à partir de trente-deux mille cinq cents euros (32.500 EUR).

Pour le bien sous 15/ les enchères débutent à partir de dix mille cinq cents euros (10.500 EUR).

Pour le bien sous 16/ les enchères débutent à partir de dix-huit mille euros (18.000 EUR).

Pour le bien sous 17/ les enchères débutent à partir de quatorze mille cinq cents euros (14.500 EUR).

#### **LIEU, JOUR ET HEURE DE LA SÉANCE**

La séance de vente est fixée le mardi 13 décembre 2023 à 15 heures en la salle Saint Servais à 5680 GIMNEE, rue d'Aremberg 11.

#### **VISITES**

Sur place

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Jouissance – Occupation**

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

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

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

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

**Le vendeur déclare expressément que les biens suivants 12,13,14 et 2 sont libres de bail et d'occupation.**

### EN CE QUI CONCERNE LES AUTRES LOTS

Par dérogation aux conditions générales du cahier des charges, l'adjudicataire aura la jouissance de son lot, par la perception de loyers, à partir de la prochaine échéance.

Les parties déclarent à ce sujet que :

**Le bien sous 1** est occupé sous bail oral par Monsieur Frédéric Kinet  
c en vertu d'une décision du  
Collège communal du 19.12.2019 (Cession)

**Le bien sous 3** est occupé sous bail oral par Monsieur PAULY Mathias  
en vertu d'une décision du Collège communal  
du 18.05.2023 (Cession)

**Le bien sous 4** est occupé sous bail oral par Monsieur Frédéric Kinet  
en vertu d'une décision du  
Collège communal du 19.12.2019 (Cession)

**Le bien sous 5** est occupé sous bail oral par Monsieur Frédéric Kinet  
en vertu d'une décision du  
Collège communal du 19.12.2019 (Cession)

**Le bien sous 6** est occupé occupé sous bail oral par Monsieur Frédéric Kinet  
en vertu d'une décision du  
Collège communal du 19.12.2019 (Cession)

**Le bien sous 7** est occupé par Monsieur MERCIER Didier  
en vertu d'un bail oral

bien sous 8 et 9 sont occupés par Monsieur DE VLIEGERE Frédéric demeurant  
en vertu d'un bail oral

**Le bien sous 10** est libre d'occupation mais fait l'objet d'une vente d'herbe sur  
pied à Monsieur Jean-Marc Guilmin c  
en vertu d'une décision du Collège communal du 22.05.2023, la mise à disposition de  
cette herbe devant de toute façon se terminer **pour le 31 octobre 2023**, date à  
laquelle le terrain est remis sans conditions à la disposition de l'Administration  
Communale.

**Le bien sous 11** est occupé par Monsieur RIDELLE David sous bail oral en vertu  
d'une décision du Collège communal du 09.05.2019

**Le bien sous 15** est occupé sous bail oral par Monsieur PAULY Mathias  
c en vertu d'une décision du Collège communal  
du 18.05.2023 (Cession)

**Le bien sous 16** est occupé sous bail oral par Monsieur PAULY Mathias  
en vertu d'une décision du Collège communal  
du 18.05.2023 (Cession)

**Le bien sous 17** est occupé sous bail oral par Monsieur PAULY Mathias  
en vertu d'une décision du Collège communal  
du 18.05.2023 (Cession)

Le Notaire instrumentant attire l'attention des amateurs quant aux incidences  
de l'existence d'un bail à ferme visant les biens présentés en séance.

L'adjudicataire est ainsi informé des conditions des locations en cours et de  
l'identité des locataires. Il devra respecter les baux existants sans préjudice toutefois  
des droits propres dont il pourrait se prévaloir en vertu des conventions en cours ou

de la loi. Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune garantie locative à transférer à l'(aux) adjudicataire(s).

### **Droit de préemption – Droit de préférence**

#### **a) Droit de préemption du locataire fermier :**

Conformément à l'article 48, § 2, de la loi du quatre novembre mil neuf cent soixante-neuf emportant règles particulières aux baux à ferme, le Notaire soussigné a notifié au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente, et ce au minimum quinze jours à l'avance.

L'officier instrumentant est tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le preneur ou son mandataire désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. Si le preneur acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive à son égard. Si le preneur refuse, se tait ou est absent, la vente se poursuit. Si le preneur tient en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de non exercice du droit de préemption.

Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire, selon l'article 57, ou donné son acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.

**Le Notaire instrumentant attire l'attention des amateurs quant à l'incidence dudit droits de préemption.**

#### **b) Droit de préemption de la Région Wallonne (art. D.358 du Code Wallon de l'Agriculture) :**

Les biens ne sont pas visés par ledit droit de préemption

#### **Etat du bien – Vices**

Les biens sont vendus dans leur état et leur situation actuelle, sans garantie aucune pour vices de sol et du sous-sol, ni de l'état et de la solidité des constructions, de leurs vices apparents et cachés, mêmes rédhitoires.

#### **Limites – Contenance**

La superficie n'est **pas garantie** quelle que soit la différence entre la superficie mentionnée et la superficie réelle, même si cette différence excède cinq pour cent.

Le notaire soussigné déclare s'en référer aux désignations, limites et contenances telles que figurées à l'extrait de matrice et au plan cadastral, éléments dont l'adjudicataire déclare avoir pris connaissance.

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 avantageés.

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

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes **à l'exception XX**

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

L'adjudicataire devra respecter, à l'entière décharge du propriétaire actuel et sans recours contre lui, toute mesure administrative dont le bien ferait l'objet dans le futur, en matière d'expropriation, d'alignement, d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou autre.

#### **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.

#### **Etat 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.

#### **URBANISME**

Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter.

##### **1.- Information circonstanciée**

Afin de se conformer au prescrit légal des articles D.IV. 99 et 100 du CoDT (Code de Développement Territorial), Le notaire soussigné a interrogé l'administration communale de **commune de Philippeville** (pour le bien sous 1) et de **Doische** (pour les autres biens).

**Copie de leur réponse est annexée aux présentes et les requérants dispensent le notaire soussigné d'en reproduire expressément le contenu.**

##### **2.- Absence d'engagement**

Le notaire soussigné informe les amateurs et futurs adjudicataires qu'il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV. 4 et D.IV.1 du CoDT.

##### **3.- Informations générales**

Le notaire soussigné informe les amateurs et futures adjudicataires :

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

-qu'en cas de délivrance d'un permis d'urbanisme, celui-ci est soumis à des règles de péremption, conformément au CoDT;

-qu'en cas de délivrance d'un certificat d'urbanisme, celui-ci ne dispense pas l'obligation de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

**4.-Monuments et Sites – Règlement Général sur la Protection de l'Environnement**



En outre et pour autant que ces informations n'aient pas été reprises par La commune de Anhée dans la lettre reprises ci-dessus, le notaire soussigné déclare qu'il n'a pas été porté à sa connaissance que :

1. le bien vendu soit concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les Monuments et les Sites, ne soit pas inscrit sur la liste de sauvegarde établie par l'Exécutif Régional Wallon, et qu'il ne soit pas et n'ait pas fait l'objet d'une procédure de classement ni d'une mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique (à l'exception de ce qui est prévu dans les renseignements urbanistiques).

2. que le bien n'ait fait l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) visé à l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

3. que le bien ne soit pas repris en Natura 2000, dans un site d'activité économique à rénover, ou dans une zone de risque naturel ou zone vulnérable établie autour d'établissements présentant un risque d'accidents majeurs « SEVESO ».

5.-Assainissement du sol :

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, **datés du 18 octobre 2023** (soit moins d'un an à dater des présentes), 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 cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

·Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), le treize février deux mille dix-neuf par remise en mains propres.

·Le cessionnaire déclare avoir été informé par le notaire instrumentant que l'obtention de l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols «propre» (décrit ci-dessus) ne garantit pas l'absence de pollution.

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

·Le cédant 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), le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant « **agricole** » ou « **forestier** ».

## **2) Portée**

·Le cédant prend acte de cette déclaration.

### **D. Information circonstanciée**

Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire 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) (et notamment qu'il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution, antérieure aux présentes).

#### **7.- Droits de préemption.**

Le requérant déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de préemption conventionnel, d'une option, ou d'un droit de rachat.

#### **7.-Zone inondable**

Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs et plus particulièrement de l'adjudicataire sur le contenu de l'article 68-7 de la loi du 25/06/1992 sur le contrat d'assurance terrestre. Le Notaire associé soussigné a consulté la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>, et précise, au vu des informations consultées sur ce site que la parcelle ci avant décrite, n'est située dans un périmètre d'aléa d'inondation (Moyen, faible et élevé).

#### **8.-Frais à charge de l'adjudicataire**

**L'adjudicataire est tenu de payer dans les cinq jours de l'adjudication définitive les frais indiqués au cahier général des charges** (ci-avant) et dont les montants, conformément à l'article 1585 du Code Judiciaire, seront indiqués ci-après et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères.

Dans le cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption ou réduction des frais en faveur de l'adjudicataire, le tantième proportionnel sera réduit à due concurrence.

En cas d'élection de command, le tantième pour frais est payable dans les vingt-quatre heures de l'adjudication définitive, et au pourcentage relatif au prix atteint pour chaque lot séparé.

#### **9.-Frais de publicité**

Les frais de publicité sont entièrement pris en charge par le requérant.

#### **10.-Enchères**

Pour autant que besoin, il est rappelé que conformément au cahier des charges général dont question ci-avant, le requérant se réserve de donner ou de refuser son consentement à cette vente jusqu'au prononcé de l'adjudication définitive. Le fait de ne pas mettre le bien à l'enchère ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification de retrait du bien de la vente.

#### **11. - Taxe sur la valeur ajoutée**

Le Notaire soussigné donne lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interpellé à ce sujet, le requérant nous a déclaré ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

### **ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respective.

**CERTIFICAT D'ETAT CIVIL - LECTURE DE LA LOI.**

**I.** Le notaire instrumentant certifie l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national des personnes physiques.

**II.** Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu du registre national des personnes physiques.

Il certifie en outre exacts pour les personnes morales qui comparaissent dans le présent acte : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

**III.** Chacun des comparants, et le cas échéant ses représentants, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou un concordat judiciaire;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite;
- n'être pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

**DECLARATION**

Le requérant et les adjudicataires reconnaissent avoir été éclairés en temps utiles par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, § 1<sup>er</sup> alinéa 2 de la loi contenant organisation du notariat qui dispose :

*« Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. »*

**D. PROCURATION**

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

1. Madame BIBBO Nadège, collaboratrice notariale, domiciliée à Florennes.
2. Madame VERMER Aurélie, collaboratrice notariale, domiciliée à Mettet.

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer le moment d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et

- donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
  - Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
  - Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
  - En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
  - Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, former les masses, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
  - Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
  - Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure. Le mandant déclare qu'il n'est pas assujéti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujéti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjudgé au prix minimum (le cas échéant, pour le prix minimum en masse ou pour chacun des

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

**Confirmation de l'identité**

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

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

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par notaire Augustin de Lovinfosse.

**DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Florennes, 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, avec Nous, Notaire.**