

## Conditions de vente BIDDIT

### L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le six mai.

Par devant Nous, Maître **Vincent BAELDEN**, notaire à Thy-le-Château, Ville de Walcourt, détenteur de la minute, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête de :

XXXX

Dénommés ci-après invariablement "LE VENDEUR ou LE CEDANT".

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

## A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

### **Coordonnées de l'étude**

La vente du bien dont question ci-avant est organisée et gérée par l'étude du **Notaire Vincent BAELDEN**

Adresse : Rue du Fourneau, 3 à 5651 Thy-le-Château

Téléphone : 071/61.10.39

E-mail : vincent.baelden@belnot.be

Heures d'ouverture : Lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h, sauf le mercredi et jeudi après-midi où l'étude travaille à bureaux fermés.

### **Description des biens**

#### **LOT 1a (Ferme + bâtiment agricole) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

1°) Une ferme avec toutes dépendances, sur et avec terrain, bâtiment rural et pature, l'ensemble sis rue du Four, 12 et lieu-dit « Ruelle du Four », cadastré selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéros **0304K P0000** (ferme pour 28a 68ca), **0303R P0000** (bâtiment rural pour 2a 01ca) et **0303T P0000** (pature pour 33a 76ca)

Revenu cadastral non indexé : 735,00 €

#### **LOT 1b (65a 20ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

2°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Fontaine a Mont », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0029B P0000** pour une contenance de trente-cinq ares vingt centiares (35a 20ca).

Revenu cadastral non indexé : 11,00 €

3°) Une parcelle de terrain en nature de pré, sise au lieu-dit Fontaine a Mont », cadastrée section **B** numéro **0030A P0000** pour une contenance de trente ares (30a).  
Revenu cadastral non indexé : 7,00 €

**LOT 2 (4ha 77a 00ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

4°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Terre au Chaudron », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0054M P0000** pour une contenance de deux hectares septante-sept ares (2ha 77a).  
Revenu cadastral non indexé : 135,00 €

5°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Terre au Champs », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0054P P0000** pour une contenance de deux hectares (2ha).  
Revenu cadastral non indexé : 98,00 €

**LOT 3 (42a 81ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

6°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Au dessus du Village », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **C** numéro **0387D P0000** pour une contenance de quarante-deux ares quatre-vingt-un centiares (42a 81ca).  
Revenu cadastral non indexé : 22,00 €

**LOT 4 (65a 83ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

7°) une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Lencia Bois dit Terre Piree », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **C** numéro **0388 P0000** pour une contenance de vingt-six ares soixante-quatre centiares (26a 64ca).  
Revenu cadastral non indexé : 14,00 €

8°) une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Terre au Lencia Bois », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **C** numéro **0390 P0000** pour une contenance de trente-neuf ares dix-neuf centiares (39a 19ca).  
Revenu cadastral non indexé : 20,00 €

**LOT 5 (72a 65ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

9°) Une parcelle de terrain en nature de pré, sise au lieu-dit « Terres Noires », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **C** numéro **0050A P0000** pour une contenance de vingt-deux ares vingt-trois centiares (22a 23ca).  
Revenu cadastral non indexé : 7,00 €

10°) Une parcelle de terrain en nature de pré, sise au lieu-dit « Auc Spligues », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **C** numéro **0425 P0000** pour une contenance de quatre ares soixante-neuf centiares (4a 69ca).

Revenu cadastral non indexé : 1,00 €

11°) Une parcelle de terrain en nature de pré, sise au lieu-dit « Chapelle au Splingurs », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **C** numéro **0426 P0000** pour une contenance de quarante-cinq ares septante-trois centiares (45a 73ca).

Revenu cadastral non indexé : 15,00 €

**LOT 6 (59a 59ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

12°) Une parcelle de terrain en nature de pré, sise au lieu-dit « Terres moies », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **C** numéro **0054D P0000** pour une contenance de vingt-six ares soixante centiares (26a 60ca).

Revenu cadastral non indexé : 9,00 €

13°) Une parcelle de terrain en nature de pré, sise au lieu-dit « Terres Moies », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **C** numéro **0055C P0000** pour une contenance de trente-deux ares nonante-neuf centiares (32a 99ca).

Revenu cadastral non indexé : 11,00 €

**LOT 7a (2ha 44a 73ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

14°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Au chem de Somzee », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0198B P0000** pour une contenance de cinquante-et-un ares vingt centiares (51a 20ca).

Revenu cadastral non indexé : 20,00 €

15°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Au Chemin de Somzee », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0200C P0000** pour une contenance d'un hectare cinq ares vingt-huit centiares (1ha 05a 28ca).

Revenu cadastral non indexé : 51,00 €

16°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Au chemon de Somzee », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0201C P0000** pour une contenance de quarante-cinq ares trente-et-un centiares (45a 31ca).

Revenu cadastral non indexé : 22,00 €

17°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Al Costree », cadastrée selon extrait cadastral

de moins d'un an section **A** numéro **0204 P0000** pour une contenance de quarante-deux ares nonante-quatre centiares (42a 94ca).

Revenu cadastral non indexé : 17,00 €

**LOT 7b (3ha 82a 05ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

18°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Al Castree », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0189B P0000** pour une contenance d'un hectare septante-sept ares soixante centiares (1ha 77a 60ca).

Revenu cadastral non indexé : 71,00 €

19°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Terres au Clocher », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0203H P0000** pour une contenance de quatre-vingt-sept ares vingt-et-un centiares (87a 21ca).

Revenu cadastral non indexé : 34,00 €

20°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Al Cotree », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0205 P0000** pour une contenance de vingt-cinq ares trente-et-un centiares (25a 31ca).

Revenu cadastral non indexé : 10,00 €

21°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Al Castree », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0207 P0000** pour une contenance de quarante-trois ares quatre-vingt-deux centiares (43a 82ca).

Revenu cadastral non indexé : 17,00 €

22°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Al Costree », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0209A P0000** pour une contenance de quarante-huit ares onze centiares (48a 11ca).

Revenu cadastral non indexé : 15,00 €

**LOT 8 (2ha 47a 33ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

23°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Au vert Chemin », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0117C P0000** pour une contenance d'un are septante centiares (1a 70ca).

Revenu cadastral non indexé : 0,00 €

24°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Au Froya », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0129H P0000** pour une contenance de deux hectares vingt-huit ares (2ha 28a).

Revenu cadastral non indexé : 102,00 €

25°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Au vert Chemin », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0131D P0000** pour une contenance de neuf ares trente centiares (9a 30ca).

Revenu cadastral non indexé : 4,00 €

26°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Au vert Chemin », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0137G P0000** pour une contenance de huit ares trente-trois centiares (8a 33ca).

Revenu cadastral non indexé : 3,00 €

**LOT 9 (99a 03ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

27°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Chem du vieux Moulin », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0090F P0000** pour une contenance de nonante-neuf ares trois centiares (99a 03ca).

Revenu cadastral non indexé : 44,00 €

**LOT 10 (68a 40ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

28°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Vert Chemin », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0051A P0000** pour une contenance de vingt-cinq ares (25a).

Revenu cadastral non indexé : 11,00 €

29°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Au sent de Gourdinne », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0067A P0000** pour une contenance de quarante-trois ares quarante centiares (43a 40ca).

Revenu cadastral non indexé : 19,00 €

**LOT 11 (1ha 94a 90ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

30°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Au sent de Gourdinne », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0053B P0000** pour une contenance de trente-sept ares dix centiares (37a 10ca).

Revenu cadastral non indexé : 16,00 €

31°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Sent de Gourdinne », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0054E P0000** pour une contenance de septante-et-un ares trente centiares (71a 30ca).

Revenu cadastral non indexé : 32,00 €

32°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Sent de Gourdinne », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0054/02B P0000** pour une contenance de trente-cinq ares cinquante centiares (35a 50ca).

Revenu cadastral non indexé : 14,00 €

33°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Sent de Gourdinne », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0055A P0000** pour une contenance de cinquante-et-un ares (51a).

Revenu cadastral non indexé : 20,00 €

**LOT 12 (1ha 77a 13ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

34°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Les 8 journées », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0065 P0000** pour une contenance de quatre-vingt-un ares cinq centiares (81a 05ca).

Revenu cadastral non indexé : 32,00 €

93078 - Ville de Walcourt - 8<sup>ème</sup> division - THY-LE-CHATEAU

35°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Grand Tirmont », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0033 P0000** pour une contenance de nonante-six ares huit centiares (96a 08ca).

Revenu cadastral non indexé : 45,00 €

**LOT 13 (31a 50ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

36°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Sentier de Gourdinne », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0080A P0000** pour une contenance de trente-et-un ares cinquante centiares (31a 50ca).

Revenu cadastral non indexé : 12,00 €

**LOT 14 (2ha 32a 10ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

37°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Tuyaux Corbeau », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0551A P0000** pour une contenance de vingt-sept ares quatre-vingt centiares (27a 80ca).

Revenu cadastral non indexé : 9,00 €

38°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Terre au Corbeau », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0552A P0000** pour une contenance de soixante-six ares cinquante centiares (66a 50ca).

Revenu cadastral non indexé : 26,00 €

39°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Au Chemin », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0555B P0000** pour une contenance de cinquante-et-un ares (51a).

Revenu cadastral non indexé : 20,00 €

40°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Try au Corbeuax », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0556B P0000** pour une contenance de trente-quatre ares soixante centiares (34a 60ca).

Revenu cadastral non indexé : 13,00 €

41°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Terres Noires », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0557C P0000** pour une contenance de cinquante-deux ares vingt centiares (52a 20ca).

Revenu cadastral non indexé : 25,00 €

**LOT 15 (2ha 37a 52ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

42°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Les 4 Jourseaux », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0605E P0000** pour une contenance de vingt-huit ares trente centiares (28a 30ca).

Revenu cadastral non indexé : 11,00 €

43°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Terre au Chapitre », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0614 P0000** pour une contenance de vingt ares quarante-trois centiares (20a 43ca).

Revenu cadastral non indexé : 9,00 €

44°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Sent de Gourdinne », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0615A P0000** pour une contenance de dix-neuf ares trente centiares (19a 30ca).

Revenu cadastral non indexé : 8,00 €

45°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Sent de Gourdinne », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0616C P0000** pour une contenance d'un hectare cinquante-neuf ares nonante centiares (1ha 59a 90ca).

Revenu cadastral non indexé : 71,00 €

46°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Au Sent de Gourdinne », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0617B P0000** pour une contenance de neuf ares cinquante-neuf centiares (9a 59ca).

Revenu cadastral non indexé : 4,00 €

**LOT 16 (70a 18ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES  
47°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Terre au Chemin », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0434D P0000** pour une contenance de septante ares dix-huit centiares (70a 18ca).

Revenu cadastral non indexé : 34,00 €

**LOT 17 (19a 20ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES  
48°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Les Vaucelles », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0519A P0000** pour une contenance de dix-neuf ares vingt centiares (19a 20ca).

Revenu cadastral non indexé : 6,00 €

**LOT 18 (29a 20ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES  
49°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Terre al Reine », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0529A P0000** pour une contenance de vingt-neuf ares vingt centiares (29a 20ca).

Revenu cadastral non indexé : 11,00 €

**LOT 19 (30a 60ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES  
50°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Sur les Vancelles », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0469B P0000** pour une contenance de trente ares soixante centiares (30a 60ca).

Revenu cadastral non indexé : 10,00 €

**LOT 20 (90a 89ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES  
51°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Sur les Vaucelles », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0509C P0000** pour une contenance de nonante ares quatre-vingt-neuf centiares (90a 89ca).

Revenu cadastral non indexé : 29,00 €

**LOT 21a (1ha 44a 90ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES  
52°) Une parcelle de terrain en nature de pré, sise au lieu-dit « Voye du Try », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0004A P0000** pour une contenance de vingt-trois ares vingt centiares (23a 20ca).

Revenu cadastral non indexé : 6,00 €



53°) Une parcelle de terrain en nature de pré, sise au lieu-dit « Terre a la Voye du Try », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0005A P0000** pour une contenance de vingt-deux ares vingt centiares (22a 20ca).

Revenu cadastral non indexé : 5,00 €

93058 - Ville de Walcourt - 2<sup>ème</sup> division - PRY

54°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Les 1/Bonniers », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0129 P0000** pour une contenance de onze ares septante centiares (11a 70ca).

Revenu cadastral non indexé : 4,00 €

55°) Une parcelle de terrain en nature de pré, sise au lieu-dit « Cne de Tirmont », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0130 P0000** pour une contenance de treize ares vingt centiares (13a 20ca).

Revenu cadastral non indexé : 3,00 €

56°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Cne de Tirmont », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0133A P0000** pour une contenance de septante-quatre ares soixante centiares (74a 60ca).

Revenu cadastral non indexé : 29,00 €

**LOT 21b (2ha 97a 10ca) :**

93058 - Ville de Walcourt - 2<sup>ème</sup> division - PRY

57°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Cne de Tirmont », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0135 P0000** pour une contenance de trente-cinq ares nonante centiares (35a 90ca).

Revenu cadastral non indexé : 17,00 €

58°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Cne de Tirmont », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0136 P0000** pour une contenance de vingt-cinq ares quarante centiares (25a 40ca).

Revenu cadastral non indexé : 12,00 €

59°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Cne de Tirmont », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0137 P0000** pour une contenance de quarante-huit ares (48a).

Revenu cadastral non indexé : 23,00 €

60°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Cne de Tirmont », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0146 P0000** pour une contenance de septante-huit ares nonante centiares (78a 90ca).

Revenu cadastral non indexé : 37,00 €

61°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Cne de Tirmont », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0152A P0000** pour une contenance de cinquante-quatre ares dix centiares (54a 10ca).

Revenu cadastral non indexé : 26,00 €

62°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Cne de Tirmont », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0152C P0000** pour une contenance de trente ares quarante centiares (30a 40ca).

Revenu cadastral non indexé : 12,00 €

63°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Cne de Tirmont », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0152D P0000** pour une contenance de vingt-quatre ares quarante centiares (24a 40ca).

Revenu cadastral non indexé : 11,00 €

**LOT 21c (3ha 18a 54ca) :**

93058 - Ville de Walcourt - 2<sup>ème</sup> division - PRY

64°) Un batiment rural sur et avec terrain, sis rue du Tombois 58+, cadastré selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0134F P0000** pour une contenance de trente-cinq centiares (35ca).

Revenu cadastral non indexé : 5,00 €

65°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Tirmont », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0134G P0000** pour une contenance d'un hectare cinquante-neuf ares dix centiares (1ha 59a 10ca).

Revenu cadastral non indexé : 77,00 €

66°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Tirmont », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0134H P0000** pour une contenance d'un hectare cinquante-neuf ares neuf centiares (1ha 59a 09ca).

Revenu cadastral non indexé : 77,00 €

**LOT 22 (1ha 78a 27ca) :**

93058 - Ville de Walcourt - 2<sup>ème</sup> division - PRY

67°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Aux Orniet », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0167 P0000** pour une contenance de vingt-cinq ares nonante centiares (25a 90ca).

Revenu cadastral non indexé : 10,00 €

68°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Aux Aunisses », cadastrée selon extrait

cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0168 P0000** pour une contenance de cinquante-et-un ares nonante centiares (51a 90ca).

Revenu cadastral non indexé : 25,00 €

69°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Ry Dem Sous », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0169A P0000** pour une contenance de onze ares vingt centiares (11a 20ca).

Revenu cadastral non indexé : 5,00 €

70°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Dre les 4 Bras », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **B** numéro **0169E P0000** pour une contenance de onze ares vingt centiares (11a 20ca).

Revenu cadastral non indexé : 5,00 €

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

71°) Une parcelle de terrain en nature de pature, sise au lieu-dit « Aux Journisses », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0508A P0000** pour une contenance de septante-huit ares sept centiares (78a 07ca).

Revenu cadastral non indexé : 31,00 €

**LOT 23 (1ha 15a 52ca) :**

93011 - Ville de Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - CHASTRES

72°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Terre al Basse », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0453 P0000** pour une contenance de quarante-deux ares vingt centiares (42a 20ca).

Revenu cadastral non indexé : 18,00 €

73°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Terre al Basse », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0491 P0000** pour une contenance de vingt-neuf ares un centiare (29a 01ca).

Revenu cadastral non indexé : 11,00 €

74°) Une parcelle de terrain en nature de terre, sise au lieu-dit « Terre al Basse », cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an section **A** numéro **0492 P0000** pour une contenance de quarante-quatre ares trente-et-un centiares (44a 31ca).

Revenu cadastral non indexé : 17,00 €

*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.

Aucun des lots n'est pourvu de borne car ils font parties de blocs plus étendues. L'adjudicataire devra s'il le souhaite procéder au bornage contradictoire des parcelles étant donné que les lots ne sont actuellement pas matériellement délimités.

#### Origine de propriété

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève :

- Lot 1a : cent cinquante mille euros (150.000,00 €)
- Lot 1b : neuf mille sept cent quatre-vingt euros (9.780,00 €)
- Lot 2 : septante-et-un mille cinq cent cinquante euros (71.550,00 €)
- Lot 3 : six mille quatre cent vingt-deux euros (6.422,00 €)
- Lot 4 : neuf mille huit cent septante-cinq euros (9.875,00 €)
- Lot 5 : dix mille huit cent nonante-huit euros (10.898,00 €)
- Lot 6 : huit mille neuf cent trente-neuf euros (8.939,00 €)
- Lot 7a : trente-six mille sept cent dix euros (36.710,00 €)
- Lot 7b : cinquante-sept mille trois cent dix euros (57.310,00 €)
- Lot 8 : trente-sept mille cent euros (37.100,00 €)
- Lot 9 : quatorze mille huit cent cinquante-cinq euros (14.855,00 €)
- Lot 10 : dix mille deux cent soixante euros (10.260,00 €)
- Lot 11 : vingt-neuf mille deux cent trente-cinq euros (29.235,00 €)

- Lot 12 : vingt-six mille cinq cent septante euros (26.570,00 €)
- Lot 13 : quatre mille sept cent vingt-cinq euros (4.725,00 €)
- Lot 14 : trente-quatre mille huit cent quinze euros (34.815,00 €)
- Lot 15 : trente-cinq mille six cent vingt-huit euros (35.628,00 €)
- Lot 16 : dix mille cinq cent vingt-sept euros (10.527,00 €)
- Lot 17 : deux mille huit cent quatre-vingts euros (2.880,00 €)
- Lot 18 : quatre mille trois cent quatre-vingts euros (4.380,00 €)
- Lot 19 : quatre mille cinq cent nonante euros (4.590,00 €)
- Lot 20 : treize mille six cent trente-quatre euros (13.634,00 €)
- Lot 21a : vingt-et-un mille sept cent trente-cinq euros (21.735,00 €)
- Lot 21b : quarante-quatre mille cinq cent soixante-cinq euros (44.565,00 €)
- Lot 21c : quarante-sept mille sept cent quatre-vingt-un euros (47.781,00 €)
- Lot 22 : vingt-six mille sept cent quarante-et-un euros (26.741,00 €)
- Lot 23 : dix-sept mille trois cent vingt-huit euros (17.328,00 €)

**Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à : mille euros (1.000,00 €) pour le lot 1a et cent cinquante euros (150,00 €) pour les autres lots.

Cela signifie qu'une enchère de minimum 1.000,00 euros et 150,00 euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

**Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du **début** des enchères est :

- Lot 1a : le lundi 17/06/2024 à 9 heures

- Lot 1b : le lundi 17/06/2024 à 10 heures
- Lot 2 : le lundi 17/06/2024 à 11 heures
- Lot 3 : le lundi 17/06/2024 à 12 heures
- Lot 4 : le lundi 17/06/2024 à 13 heures
- Lot 5 : le lundi 17/06/2024 à 14 heures
- Lot 6 : le lundi 17/06/2024 à 15 heures
  
- Lot 7a : le mardi 18/06/2024 à 9 heures
- Lot 7b : le mardi 18/06/2024 à 10 heures
- Lot 8 : le mardi 18/06/2024 à 11 heures
- Lot 9 : le mardi 18/06/2024 à 12 heures
- Lot 10 : le mardi 18/06/2024 à 13 heures
- Lot 11 : le mardi 18/06/2024 à 14 heures
- Lot 12 : le mardi 18/06/2024 à 15 heures
  
- Lot 13 : le mercredi 19/06/2024 à 9 heures
- Lot 14 : le mercredi 19/06/2024 à 10 heures
- Lot 15 : le mercredi 19/06/2024 à 11 heures
- Lot 16 : le mercredi 19/06/2024 à 12 heures
- Lot 17 : le mercredi 19/06/2024 à 13 heures
- Lot 18 : le mercredi 19/06/2024 à 14 heures
- Lot 19 : le mercredi 19/06/2024 à 15 heures
  
- Lot 20 : le jeudi 20/06/2024 à 9 heures
- Lot 21a : le jeudi 20/06/2024 à 10 heures
- Lot 21b : le jeudi 20/06/2024 à 11 heures
- Lot 21c : le jeudi 20/06/2024 à 12 heures
- Lot 22 : le jeudi 20/06/2024 à 13 heures
- Lot 23 : le jeudi 20/06/2024 à 14 heures

Le jour et l'heure de la **clôture** des enchères est :

- Lot 1a : le mardi 25/06/2024 à 9 heures
- Lot 1b : le mardi 25/06/2024 à 10 heures
- Lot 2 : le mardi 25/06/2024 à 11 heures
- Lot 3 : le mardi 25/06/2024 à 12 heures
- Lot 4 : le mardi 25/06/2024 à 13 heures
- Lot 5 : le mardi 25/06/2024 à 14 heures
- Lot 6 : le mardi 25/06/2024 à 15 heures
  
- Lot 7a : le mercredi 26/06/2024 à 9 heures
- Lot 7b : le mercredi 26/06/2024 à 10 heures
- Lot 8 : le mercredi 26/06/2024 à 11 heures
- Lot 9 : le mercredi 26/06/2024 à 12 heures
- Lot 10 : le mercredi 26/06/2024 à 13 heures
- Lot 11 : le mercredi 26/06/2024 à 14 heures
- Lot 12 : le mercredi 26/06/2024 à 15 heures
  
- Lot 13 : le jeudi 27/06/2024 à 9 heures
- Lot 14 : le jeudi 27/06/2024 à 10 heures
- Lot 15 : le jeudi 27/06/2024 à 11 heures
- Lot 16 : le jeudi 27/06/2024 à 12 heures
- Lot 17 : le jeudi 27/06/2024 à 13 heures
- Lot 18 : le jeudi 27/06/2024 à 14 heures
- Lot 19 : le jeudi 27/06/2024 à 15 heures

- Lot 20 : **le vendredi 28/06/2024 à 9 heures**
- Lot 21a : **le vendredi 28/06/2024 à 10 heures**
- Lot 21b : **le vendredi 28/06/2024 à 11 heures**
- Lot 21c : **le vendredi 28/06/2024 à 12 heures**
- Lot 22 : **le vendredi 28/06/2024 à 13 heures**
- Lot 23 : **le vendredi 28/06/2024 à 14 heures**

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

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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Vincent Baelden, de résidence à Thy-le-Château, rue du Fourneau, 3, le mercredi **3 juillet 2024 entre 9 heures et 17 heures.**

#### **Condition suspensive d'obtention d'un financement**

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acheteurs sur rendez-vous avec Advaloris (Sébastien Tempels) au 010/77.18.77 – tapez 1, du Lundi au Samedi entre 9h et 19h.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente dans le respect des droits de l'occupant. En concertation avec l'occupant, les rendez-vous seront pris au moins 24heures avant la visite.

#### **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, **par la perception des loyers**, 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,





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.

#### **Registre de gages et réserve de propriété**

L'attention du vendeur a été attirée par le notaire instrumentant sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble. Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière

#### **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'adjudicataire 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.

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.

**Le vendeur déclare que l'accès aux parcelles cadastrées section B numéros 120, 138A, 142, 141A, 143, 144 et 145 (Walcourt - 2<sup>ème</sup> division - PRY) se fait par l'intermédiaire des lots 21a et 21b. L'adjudicataire se mettra en relation avec le propriétaire de ces parcelles pour établir, le cas échéant, un droit de passage à l'endroit le moins dommageable pour l'adjudicataire.**

#### **ENCLAVEMENT**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance les parcelles ci-dessous sont enclavées et que leur accès se fait comme suit:

1) actuellement l'accès à la parcelle cadastrée section A numéro 469B (lot 19) semble se faire par l'intermédiaire de la parcelle cadastrée section A numéro 469A (Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - Chastres) permettant de rejoindre la parcelle cadastrée section B numéro 166G2 (Walcourt - 2<sup>ème</sup> division - Pry), appartenant à la Ville de Walcourt.

2) actuellement l'accès à la parcelle cadastrée section A numéro 508A (lot 22) semble se faire par l'intermédiaire de la parcelle cadastrée section B numéro 166G2 (Walcourt - 2<sup>ème</sup> division - Pry), appartenant à la Ville de Walcourt.

3) actuellement l'accès à la parcelle cadastrée section A numéro 434D (lot 16) semble se faire par l'intermédiaire de la parcelle cadastrée section A numéro 434G (Walcourt - 13<sup>ème</sup> division - Chastres)

**Le vendeur déclare que le lot 18 est enclavé.**

L'adjudicataire déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et déclare avoir été invité par le notaire soussigné à prendre tous renseignements utiles à ce sujet.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de ce qui est dit ci-avant, et ce, sans aucun recours possible contre le vendeur.

L'adjudicataire décharge le vendeur de toutes responsabilités à cet égard de sorte qu'il ne soit jamais inquiété à ce sujet.

#### **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.

#### **Dispositions administratives**

##### **a) Prescriptions urbanistiques**

###### **1. Information générale**

Les adjudicataires reconnaissent avoir été informés de l'opportunité de recueillir de leur côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique des biens et sur leur environnement. En outre, leur attention est tout spécialement attirée sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité des biens vendus avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situent les biens, service auquel ils peuvent demander la production de tous les permis délivrés, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans les biens en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur ou le notaire instrumentant pour le cas où, dans l'hypothèse où la délivrance d'un permis d'urbanisme serait requise par le CoDT, ce permis lui serait refusé, ou serait assorti de conditions qui en diminueraient la valeur. Cette disposition n'entame cependant d'aucune façon ses recours éventuels contre les décisions administratives qui restreindraient son droit de propriété. Le vendeur quant à lui (sans qu'aucune investigation complémentaire ne soit exigée ni de lui, ni du notaire), sous les réserves éventuellement exprimées ciaprès :

- garantit à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques, et déclare qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 §1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci- et qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé ;

- déclare qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier non susceptible d'être couvert par une mesure d'amnistie (actes

et travaux exécutés avant le 21 avril 1998 et non exclus du mécanisme de l'amnistie - art.D.VII 1erbis al.1 CoDT) ou de dépenalisation après écoulement d'un délai de 10 ou 20 ans (art.art.D.VII.1 §2/2 CoDT) ;

- déclare qu'il ne possède pas d'autre information que celles reprises dans son titre de propriété.

- que l'affectation actuelle du bien - à savoir ferme et bâtiment agricole pour le lot 1a et terres pour les autres lots - est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend toutefois aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur. Le notaire soussigné rappelle enfin que son obligation d'information intervient dans les limites des voies d'accès à l'information disponibles, et que son intervention ne porte pas sur les aspects d'ordre technique, à propos desquels l'adjudicataire a été invité à se tourner vers des professionnels spécialisés (architecte, géomètre-expert...).

Mentions et déclarations prévues à l'article D.IV. 99 du Code de Développement Territorial (CoDT) :

1°) Information générale :

Pour le surplus, il est rappelé :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 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 d'urbanisme (article D.IV.84 du CoDT) ;

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

2°) Lettres des administrations communales :

A. Concernant les biens situés sur Chastrès :

Par lettre du 22 janvier 2024, le service de l'urbanisme de la Ville de Walcourt a répondu au notaire soussigné ce qui suit textuellement reproduit :

« Les biens en cause :

1. sont situés en **zone agricole** (+ carte d'affectation des sols/périmètre/tracé/mesures d'aménagement/prescriptions supplémentaires) au plan de secteur de PHILIPPEVILLE-COUVIN adopté par Arrêté Royal du 24 avril 1980 + prescriptions applicables pour le bien (articles D.II.24 et suivants du Code), à l'exception des biens cadastrés section **An° 303R, 303T et 304K** qui sont situés en **zone d'habitat à caractère rural**, des biens cadastrés section **An° 65 et 80A** qui sont situés en zone de dépendances d'extraction, et des biens cadastrés section **A n°203H et section B n° 54M et 54P** qui sont situés en **zone agricole et en zone forestière** ;

Le bien cadastré section **A n° 434D** est situé dans un **périmètre de reconnaissance économique** ;

2. les biens ne sont pas situés dans l'avant-projet de plan du tracé et du périmètre de réservation associé de la E420-N5 au sud de Charleroi suivant l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 29/10/2015 (M.B. du 06/11/2015)

décidant de réviser les plans de secteurs de Charleroi et de Philippeville-Couvin ;

3. sont soumis, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme :

- les biens cadastrés section **An° 303R, 303T, 304K, 453, 491, 492 et 508A**, section **B n° 29B, 30A, 54M et 54P** et section **C n° 50A, 54D, 55C, 387D, 388, 390, 425 et 426** sont soumis au « **RGBSR** » : Condroz ;

- « **RGBPMR** » : Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (PMR) ;

- Règlement en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (Décret du 28/11/2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments) ;

- Enseignes et dispositifs de publicité ;

4. ne sont pas situés sur le territoire ou la partie du territoire communal où un guide communal d'urbanisme (anciennement RCU) est applicable ;

5. ne sont pas situés dans le périmètre d'un schéma d'orientation local - SOL (anciennement PCA et RUE) ;

6. ne sont pas situés dans le périmètre d'un schéma de développement communal (anciennement SSC) ;

7. à l'exception des biens cadastrés section **A n° 303R, 303T et 304K** qui sont situés en zone de régime d'assainissement collectif au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique), les biens sont situés hors zone de régime d'assainissement ;

- Les biens sis me du Four n° 12 ont fait l'objet des permis d'urbanisme n° 122/03/80 (section **An° 304K**) délivré le 05/06/1980 pour l'agrandissement du hangar, et n° 43/03/84 (section **A n° 303R**) délivré le 04/06/1984 pour la construction d'un hangar agricole ;

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

- Les biens cadastrés section **A n° 303R et 304K** ont fait l'objet d'un **permis d'environnement de classe 3 DEC.039/BT2020** acté par le Collège communal le 12/03/2020 pour une exploitation agricole bovine comportant 55 bovins de plus de 6 mois, et un silo à maïs de 70 m<sup>3</sup> ;

- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de location ;

- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun plan de division ;

A notre connaissance, les biens ne sont pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

- les biens :

- a) ne sont pas situés dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;

b) ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;

c) ne sont pas classés en application de l'article 196 du Code wallon de patrimoine ;

d) ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ;

e) les biens cadastrés section A n° 51A, 53B, 54E, 54/2B, 55A, 65, 67A, 303R, 303T, 304K, 491 et 492 sont concernés par la carte archéologique ;

f) BDES (banque de Données de l'Etat des sols) : les biens ne sont pas des parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir - (art.12§2 et 3 du décret) - le bien n'est pas une parcelle concernée par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (art. 12 §4 du décret) ;

g) ne sont pas repris à l'Inventaire du patrimoine immobilier culturel ;

**ne sont pas** exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs;

- **ne sont pas** situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ;
- **ne sont pas** situés dans une réserve forestière ;
- **ne sont pas** situés dans un site Natura 2000 ;
- **ne comportent pas** une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV57, 2° à 4° ;
- **n'ont pas** une présence de carrières souterraines, une présence potentielle d'anciens puits de mines, une présence de minières de fer, une présence de karst ;
- à l'exception des biens cadastrés section **B n° 54M et 54P**, les biens **sont tous** repris dans un PIP (Périmètre d'intérêt Paysager ADESA). Les biens cadastrés section **An° 80A, 90F, 129H** et section **B n° 54M et 54P** sont situés à moins de 200m d'une vue remarquable ;
- **ne sont pas** repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- les biens cadastrés section **A n° 51A, 53B, 54E, 54/02B, 55A, 65, 67 A, 80A, 90F, 117C, 129H, 131D, 137G, 189B et 557C** sont situés dans une zone de prévention forfaitaire de type Ilb au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;
- En vertu du décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale,
  - les biens cadastrés section **B n° 54M et 54P** sont situés le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 1,
  - les biens cadastrés section **An° 453 et 492** sont situés le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 2,
  - le bien cadastré section **An° 509C** est situé le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 3,
  - les biens cadastrés section **An° 4A et 5A** sont situés le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 8,

les biens cadastrés section **An° 5A, 51A, 53B, 117C, 129H, 131D, 137G et 519A** sont situés le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 9,

les biens cadastrés section **B n° 30A et section C n° 387D, 388 et 390** sont situés le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 10,

le bien cadastré section **An° 90F** est situé le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 12,

le bien cadastré section **B n° 29B** est situé le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 13,

le bien cadastré section **An° 304K** est situé le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 14,

le bien cadastré section **C n° 387D** est situé le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 28

les biens cadastrés section **An° 555B, 557C, 615A, 616C et 617B** sont situés le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 29,

le bien cadastré section **An° 519A** est de plus situé le long d'un chemin communal ;

Les biens cadastrés section **C n° 50A, 54D et 55C** sont longés/traversés par un sentier communal repris à l'atlas des chemins sous le n° 37,

Les biens cadastrés section **C n° 425 et 426** sont longés/traversés par un sentier communal repris à l'atlas des chemins sous le n° 38,

Le bien cadastré section **An° 129H** est longé/traversé par un sentier communal repris à l'atlas des chemins sous le n° 39, .

Les biens cadastrés section **A n° 51A, 53B, 54E, 54/02B, 55A, 65, 67 A, 80A** sont longés/traversés par un sentier communal repris à l'atlas des chemins sous le n° 40;

les biens cadastrés section **A n° 137G, 198B, 200C, 201C et 203H** sont situés le long d'une voirie régionale (N978) gérée par le SPW - DG01 (anciennement le :MET) ; Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné;

- à notre connaissance, les biens **ne sont pas** frappés d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières ;
- nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée concernant ces biens;
- les biens cadastrés section **A n° 51A, 67 A, 189B, 555B, 605E et 616C** sont traversés ou à proximité immédiate du tracé du **pipe-line de l'Otan** ;
- les biens cadastrés section **A n° 203H et section B n° 54M et 54P** sont concernés par une ligne Haute Tension ;
- les biens cadastrés section **An° 205, 207 et 209A** sont longés par un cours d'eau non navigable non classé. Les biens cadastrés section **A n° 200C, 201C, 203H, 204, 508A et section B n° 29B** sont situés à moins de 50m d'un cours d'eau non navigable non classé. Les biens cadastrés section **A n° 205, 207, 209A et section B n° 54M** sont situés à moins de 50m d'un cours d'eau non navigable dont la catégorie n'a pas été définie ;
- les biens cadastrés section **A n° 205, 207, 209A et 508A** sont situés dans une zone à risque d'aléa d'inondation

**faible par débordement** au vu de l' Arrêté du Gouvernement Wallon du 04 mars 2021 adoptant les cartes des risques d'inondation de la partie wallonne des districts hydrographiques internationaux de la Meuse, de l'Escaut, de la Seine et du Rhin. Les biens cadastrés section **A n° 616C et 617B** sont situés dans une zone à risque d'aléa d'inondation **faible par ruissellement**. Les biens cadastrés section **A n° 434D et 509C** sont situés dans une zone à risque d'aléa d'inondation **élevé par ruissellement** et le bien cadastré section **An° 189B** est situé dans une zone à risques d'aléa d'inondation **faible et moyen par ruissellement**;

- les biens cadastrés section **A n° 204, 205, 207, 209A, 469B, 529A et 557C** et section **B n° 54M** sont situés dans une zone à risque **faible** d'inondation par ruissellement et/ou de coulée boueuse apparaissant suite à la concentration naturelle des eaux de ruissellement de surface et ce, au vu de la cartographie LIDAXES. Le bien cadastré section **A n° 189B** est situé dans une zone à risques **faible et moyen** d'inondation. Les biens cadastrés section **A n° 616C et 617B** sont situés dans une zone à risque **élevé** d'inondation, et les biens cadastrés section **A n° 434D et 509C** sont situés dans une zone à risque **très élevé** d'inondation;

- les biens cadastrés section **A n° 51A, 53B, 204,205, 207, 209A, 469B, 519A, 529A, 555B et 557C** et section **B n° 30A et 54M** sont situés à moins de 20m d'un axe de ruissellement concentré **faible**. Les biens cadastrés section **An° 200C, 201C et 203H** sont situés à moins de 20m d'un axe de ruissellement concentré **très élevé**. Le bien cadastré section **A n° 189B** est situé à moins de 20m d'axes de ruissellement concentré **faible et moyen**. Les biens cadastrés section **A n° 616C et 617B** sont situés à moins de 20m d'axes de ruissellement concentré **faible et élevé** et les biens cadastrés section **A n° 198B et 509C** sont situés à moins de 20m d'axes de ruissellement concentré **faible et très élevé**.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatifs à l'équipement de la voirie concerné en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (INASEP - rue de l'Hôpital, 6, 5600 Philippeville ou SWDE - Square René Magritte, 20 à 6010 Couillet (pour PRY-CLERMONT) - IDEG, Place Albert Ier, 19, 5000 Namur). »

#### **B. Concernant les biens situés sur Thy-le-Château/Pry :**

Par lettre du 18 janvier 2024, le service de l'urbanisme de la Ville de Walcourt à répondu au notaire soussigné ce qui suit textuellement reproduit :

- « Les biens en cause :
  1. les biens sis à **PRY** sont situés en **zone agricole** (+ carte d'affectation des sols/périmètre/tracé/mesures d'aménagement/prescriptions supplémentaires) au plan de secteur de PHILIPPEVILLE-COUVIN adopté par Arrêté Royal du



24 avril 1980 + prescriptions applicables pour le bien (articles D.II.24 et suivants du Code). Le bien sis à **THY-LE-CHATEAU** est situé en **zone de dépendances d'extraction** ;

2. les biens **ne sont pas** situés dans l'avant-projet de plan du tracé et du périmètre de réservation associé de la E420 - N5 au sud de Charleroi suivant l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 29/10/2015 (M.B. du 06/11/2015) décidant de réviser les plans de secteur de Charleroi et de Philippeville-Couvin ;

3. sont soumis, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme :

\* seuls les biens sis à **PRY section B n° 167, 168, 169A et 169E** sont soumis au « **RGBSR** » : Condroz ;

\* « **RGBPMR** » : Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (PMR) ;

\* Règlement en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (Décret du 28/11/2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments) ;

\* Enseignes et dispositifs de publicité ;

4. **ne sont pas** situés sur le territoire ou la partie du territoire communal où un guide communal d'urbanisme (anciennement RCU) est applicable ;

5. **ne sont pas** situés dans le périmètre d'un schéma d'orientation local - SOL (anciennement PCA et RUE) ;

6. **ne sont pas** situés dans le périmètre d'un schéma de développement communal (anciennement SSC) ;

7. sont tous situés hors zone de régime d'assainissement au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique) ;

- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;
- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;
- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'environnement ou permis d'exploiter ;
- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de location ;
- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun plan de division ;

A notre connaissance, les biens **ne sont pas** soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant) ;

• les biens :

a) **ne sont pas** situés dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;

- b) **ne sont pas** inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
- c) **ne sont pas** classés en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;
- d) **ne sont pas** situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ;
- e) seul le bien sis à **THY-LE-CHATEAU est** concerné par la carte archéologique ;
- f) **BDES** (Banque de Données de l'État des Sols) : les biens **ne sont pas** des parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir - (Art12 §2 et 3 du décret) - les biens **ne sont pas** des parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation - (Art 12 §4 du décret) ;
- g) **ne sont pas** repris dans l'Inventaire du patrimoine immobilier culturel ;
- **ne sont pas** exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
  - **ne sont pas** situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ;
  - **ne sont pas** situés dans une réserve forestière ;
  - **ne sont pas** situés dans un site Natura 2000 ;
  - **ne comportent pas** une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
  - **n'ont pas** une présence de carrières souterraines, une présence potentielle d'anciens puits de mines, une présence de minières de fer, une présence de karst ;
  - **sont** tous repris dans un PIP (Périmètre d'Intérêt Paysager ADESA) ;
  - **ne sont pas** repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
  - seul le bien sis à **THY-LE-CHATEAU est** situé dans une zone de prévention forfaitaire de type IIb au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;
  - En vertu du décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale, le bien sis à **PRY section B n° 133A** est situé le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 9. Les biens sis à **PRY section B n° 134G et 134H** sont situés le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 3 et le bien sis à **PRY section B n° 146** est situé le long du chemin communal, anciennement vicinal n° 47.
- Le bien sis à **PRY section B n° 134G** est traversé par un sentier communal repris à l'atlas des chemins ; Nous vous invitons à prendre contact avec le Service Technique Provincial en vue de connaître une éventuelle modification ou suppression dudit sentier ;

- **ne sont pas** situés le long d'une voirie régionale gérée par le SPW - DGO1 (anciennement le MET) ;
- à notre connaissance, les biens **ne sont pas** frappés d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières ;
- nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée concernant ces biens ;
- **ne sont pas** grevés d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- les biens sis à **PRY section B n° 167, 168, 169A et 169E** sont situés à moins de 50m d'un cours d'eau non navigable non classé ;
- les biens sis à **PRY section B n° 152C et 152D** sont situés dans une zone à risque d'aléa d'inondation **élevé par ruissellement** au vu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 04 mars 2021 adoptant les cartes des risques d'inondation de la partie wallonne des districts hydrographiques internationaux de la Meuse, de l'Escaut, de la Seine et du Rhin. Les biens sis à **PRY section B n° 167, 168, 169A et 169E** sont situés dans une zone à risque d'aléa d'inondation **faible par débordement** ;
- les biens sis à **PRY section B n° 152C et 152D** sont situés dans une zone à risque **élevé** d'inondation par ruissellement et/ou de coulée boueuse apparaissant suite à la concentration naturelle des eaux de ruissellement de surface et ce, au vu de la cartographie LIDAXES ;
- Le bien sis à **PRY section B n° 134F** est situé à moins de 20m d'un axe de ruissellement concentré **faible**. Le bien sis à **PRY section B n° 134G** est situé à moins de 20m d'axes de ruissellement concentré **faible et élevé**. Les biens sis à **PRY section B n° 146, 152C et 152D** sont situés à moins de 20m d'un axe de ruissellement concentré élevé. Le bien sis à **PRY section B n° 134H** est situé à moins de 20m d'un axe de ruissellement concentré **très élevé**.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées. (INASEP - Rue de l'Hôpital, 6 5600 PHILIPPEVILLE ou SWDE, Square René Magritte 20 à 6010 COUILLET (pour PRY, CLERMONT) - IDEG Place Albert 1<sup>er</sup>, 19 5000 NAMUR). »

### 3°) Informations relatives au bien

S'agissant de la situation existante, le vendeur n'a pas connaissance de ce que des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 auraient été réalisés ou maintenus.

Aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

S'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, le vendeur 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 Code de développement territorial.

Il est en outre rappelé :

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

b) qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;

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

#### **b) 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 y a lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Le vendeur déclare que le bien (lot 1a) a fait l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter de classe 3 portant le numéro de dossier DEC.039/BT2020 acté par le Collège communal le 12/03/2020 de sorte qu'il y a lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE, ici textuellement reproduit :

« Art. 60.

*§1<sup>er</sup>. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.*

*Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, §5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.*

*L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.*

*§2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.*

*§3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.*

§4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- 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.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17, §1<sup>er</sup> et D.VI.19 du CoDT bis ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit grevé d'un droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

### **c) Etat des sols**

#### **1. Information disponible**

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, portant le numéro 10603564 datés du 6 décembre 2024 énoncent 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* ». Par les présentes, l'adjudicataire est informé, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

#### **2. 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.

#### **3. 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).

**d) 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.

A l'instant, la partie venderesse déclare qu'un tel réservoir n'existe pas dans l'immeuble objet des présentes.

**e) Dossier d'intervention ultérieure**

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 imposant notamment, à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en considération lors d'éventuels travaux ultérieurs.

Le dossier d'intervention ultérieure est obligatoire dans tous les chantiers où s'effectuent des travaux, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture, exécutés par au moins deux entrepreneurs différents intervenant simultanément ou successivement.

Dans les chantiers où les travaux sont exécutés par un seul entrepreneur, le dossier d'intervention ultérieure doit être établi pour les travaux qui se rapportent à la structure, aux éléments essentiels de l'ouvrage ou à des situations contenant un danger décelable.

Les dispositions dudit arrêté ne s'appliquent pas aux chantiers temporaires ou mobiles dont la réalisation était entamée au 1<sup>er</sup> mai 2001.

La partie venderesse déclare que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux tombant sous le champ d'application du dit arrêté royal n'ont été réalisés et qu'en conséquence, il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure.

**f) Installations électriques**

Le notaire rappelle les obligations visées par l'Arrêté Royal du 1<sup>er</sup> avril 2006 dont l'entrée en vigueur était prévue le 1<sup>er</sup> janvier 2007 : L'acheteur est informé que le bien faisant l'objet de la présentes vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981.

L'adjudicataire déclare avoir pris connaissance du procès-verbal de visite dressé par l'organisme agréé « Certinergie » daté du 15 février 2024, et déclare prendre en charges toutes les conséquences ou obligations imposées au propriétaire du bien, sans recours contre le vendeur.

ledit procès-verbal mentionnant que l'installation électrique n'est pas conforme, l'acquéreur devra

communiquer par écrit son identité et la date de l'acte de vente à l'organisme agréé qui a exécuté la visite de contrôle de l'installation électrique.

Après cette communication, l'acquéreur a le libre choix de désigner un organisme agréé pour une nouvelle visite de contrôle afin de vérifier la disparition des infractions au terme du délai de **18 mois de l'adjudication**.

Si l'acquéreur désigne un autre organisme agréé, ce dernier en informe l'organisme agréé qui a rédigé le premier procès-verbal de visite de contrôle.

#### **g) Certificat de performance énergétique**

Le vendeur déclare qu'un certificat de performance énergétique a été établi, sous le numéro 20240206014234 par le certificateur agréé Anthony RIZZO de Le Roux en date du 6 février 2024.

Ledit certificat reprend notamment les informations suivantes :

- **classe F**
- **surface de plancher chauffée : 168 m<sup>2</sup>**
- **volume protégé : 483 m<sup>3</sup>**
- **Consommation théorique totale d'énergie primaire : 87958 kwh/an**
- **consommation spécifique d'énergie primaire : 489 kwh/m<sup>2</sup>.an**

#### **h) Zones inondables**

Au vue de la consultation de la carte d'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau, le vendeur déclare qu'à sa connaissance certains biens objet des présentes se trouvent dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (voir ci-avant la réponse urbanistique).

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que l'absence d'une zone d'aléa sur la carte ne peut garantir qu'une inondation ne s'y produira jamais.

#### **Situation hypothécaire**

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

#### **Transfert des risques - Assurances**

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

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du

moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

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

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

#### **Impôts**

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

### **B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

#### **Article 1. Champ d'application**

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.

#### **Article 2. Adhésion**

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.

#### **Article 3. Mode de la vente**

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 adjudger 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.

#### **Article 6. Enchères**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

#### **Article 7.**

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

#### **Article 8. Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

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.

#### **Article 10. Système d'enchères**

##### 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 supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### Plafond (atteint)

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

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

#### **Article 11. Conséquences d'une enchère**

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.

**Article 13. La clôture des enchères**

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.

**Article 14. Refus de signer le PV d'adjudication**

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

#### **Article 15. Mise à prix et prime**

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

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

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

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

**Article 16. Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire**

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.

**Article 17. Subrogation légale**

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.

**Article 18. Déguerpissement**

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.

**Article 19. Adjudication à un colicitant**

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.

**Article 20. Porte-fort**

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.

**Article 21. Déclaration de command**

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

**Article 22. Caution**

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.

**Article 23. Solidarité - Indivisibilité**

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

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

**Article 24. Prix**

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.

**Article 25. Frais**

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

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

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€

30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà 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).



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

**Article 25bis.**

Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais - à charge de l'adjudicataire

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

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

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

**Article 26. Compensation**

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.

#### **Article 27. Intérêts de retard**

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.

#### **Article 28. Sanctions**

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

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. 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.

**Article 29. Pouvoirs du mandataire**

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.

**Article 30. Avertissement**

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

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

**C. LES DEFINITIONS**

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

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est 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](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur [biddit.be](http://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**

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

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

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

jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare 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.

#### **Confirmation de l'identité**

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

#### **Droit d'écriture**

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par le notaire soussigné.

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

Etabli en mon étude à Thy-le-Chateau, 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.