

Cahier des Charges des Conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur biddit
Conditions de vente

L'an deux mille vingt-six.
Le trente septembre.

Nous soussigné Serge BABUSIAUX, notaire à Binche, exerçant ses fonctions au sein de la SRL "BABUSIAUX & PIRLOT NOTAIRES ASSOCIES" RPM 0770.303.526, ayant son siège à 7130 Binche, Avenue Charles Delière, 120, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

Et appartenant à :

Ci-après invariablement dénommée : « le vendeur ».
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 spéciales de vente

Description du bien

COMMUNE DE LOBBES- deuxième division - Sars-la-Buissiere

1. Un garage, sis rue du Tordoir y cotée sous le numéro 36+, cadastrée selon extrait cadastral récent section B, numéro 344T P0000 (anciennement partie du numéro 344 H), pour une contenance de quarante centiares (40ca).

RC: 91,00 euros

2. Une pâture, sise Les Trieux, cadastrée selon extrait cadastral récent section B, numéro 354T P0000, pour une contenance de cinquante-cinq ares vingt-six centiares (55a 26ca).

RC: 24,00 euros

3. Un bâtiment rural, sis rue du Tordoir y cotée sous le numéro 36+, cadastré selon extrait cadastral récent section B, numéro 354V P0000, pour une contenance de quatre ares cinquante et un centiares (4a 51ca).

RC: 12,00 euros

4. Une pâture, au lieu-dit « Tordoir », cadastrée selon extrait cadastral récent section B, numéro 354X P0000, pour une contenance de cinquante-cinq ares trente-neuf centiares (55a 39ca).

RC: 24,00 euros

5. Une pâture, sise Chemin de Forestaille, cadastrée selon extrait cadastral récent section B, numéro 354Z P0000, pour une contenance de dix-neuf ares septante-quatre centiares (19a 74ca).

RC: 10,00 euros

6. Une maison d'habitation, avec toutes dépendances et terrain sise rue du Tordoir y cotée sous le numéro 44, cadastrée selon extrait cadastral récent section B, numéro 356F P0000, pour une contenance de dix-huit ares trente-deux centiares (18a 32ca).

RC: 882,00 euros

7. Un pré, au lieu-dit « Les Trieux », cadastrée selon extrait cadastral récent section B, numéro 358A P0000, pour une contenance de septante-huit ares cinquante centiares (78a 50ca).

RC: 21,00 euros

Remarque : le plan cadastral, en ce qui concerne le bâti, n'est pas conforme à la réalité.

Rappel de plans

1) Le bien décrit sous 1 est repris pour une contenance de soixante-sept centiares trente-neuf décimilliaires sous lot 1 et teinte verte en un plan dressé par Monsieur ROMAIN, géomètre-expert à Montigny-le-Tilleul, le 28 février 1970, annexé à un acte reçu par Maître Pierre MAILLARD, Notaire ayant résidé à Thuin, le 14 avril 1970.

2) Le bien décrit sous 2 est figuré sous liseré bleu en un plan dressé par Monsieur Arthur REMANT, géomètre-expert-juré à Bienne-lez-Happart, le 8 juin 1984, annexé à un acte reçu par Maître Jacques ALLARD, Notaire ayant résidé à Lobbes, le 19 juin 1985.

3) Les biens décrits sous 3, 4, 5 et 6 sont figurés en partie (pour une contenance de cinquante-deux ares huit centiares) sous teinte jaune en un plan dressé par Monsieur Arthur REMANT, géomètre-expert-juré à Bienne-lez-Happart, le 25 mai 1970, annexé à un acte reçu par Maître Claude MOURUE, Notaire ayant résidé à Lobbes, le 3 juillet 1971.

4) Certaines limites de la propriété sont reprises en en plan dressé par Monsieur Gui DELHAYE, géomètre-expert immobilier à Merbes-le-Château, le 7 juin 2014, annexé à un acte de vente par Madame Paule BUISSET à Madame France DUBOIS, reçu par le Notaire soussigné le 3 novembre 2014.

Origines de propriété

**

L'ensemble ci-après dénommé invariablement **"le bien"**.

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.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **CENT QUATRE-VINGT MILLE (180.000) euros**.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 23 novembre 2026 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 1^{er} décembre 2026 à 14 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le mardi 8 décembre 2026 à 14 heures.

Absence de condition suspensive de financement

Aucune condition suspensive de financement ne pourra être sollicitée par l'adjudicataire.

Publicité : comme publicité, il sera (1) apposé des affiches sur le bien (2), annoncé sur les sites 'notaire.be', 'immoweb' et 'biddit.be' (3) publié des affichettes en l'étude.

Séance d'information : une séance sera organisée en l'Etude du Notaire soussigné le lundi 16 novembre 2026 à 14 heures.

Visites

Les visites du bien seront effectuées sur demande par la S.R.L. « PENTACO » et ce à partir du **19 octobre 2026 jusqu'au 30 novembre 2026 inclus**, étant entendu que tout rendez-vous devra être pris au plus tard le vendredi 27 novembre 2026 à 19 heures.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier la période de visite dans l'intérêt de la vente.

Transfert de propriété

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

Jouissance - Occupation

Le bien est libre d'occupation.

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

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

Les adjudicataires feront leur affaire personnelle de tous les encombrants qui pourraient subsister dans le bien dont question.

Droit de préemption - Droit de préférence

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

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

Le bien vendu n'est pas concerné par un quelconque droit de préemption et/ou de préférence, à l'exception du droit de préemption du Code de l'agriculture dont question ci-après.

Droit de préemption du Code de l'agriculture

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption attribué à La Région wallonne conformément à l'article D358 du décret relatif au Code wallon de l'Agriculture concernant la partie située en zone agricole et située dans une commune préemptable en vertu de l' Arrêté du Gouvernement wallon attribuant un droit de préemption à la Région wallonne dans les communes d'Anderlues, Binche, Erquelinnes, Estinnes, Fontaine-l'Evêque, Lobbes, Merbes-le-Château et Thuin du 5 mars 2026 et entré en vigueur le 1^{er} avril 2026.

Le vendeur déclare qu'aucune des exceptions légales permettant d'écarter l'exercice du droit de préemption ne trouve à s'appliquer en l'espèce. Il confirme expressément que :

- Le preneur (locataire), bien qu'exploitant le bien depuis plus d'une année complète (personnellement ou par l'intermédiaire de ses proches), n'exerce pas son droit de préemption tel que prévu par la loi du 4 novembre 1969 .
- L'opération ne fait pas suite à une offre directe du preneur visant à acquérir le bien sans recourir à la procédure légale de préemption, impliquant une obligation d'exploitation agricole continue (hors sapins de Noël) et une interdiction de revente pendant cinq ans
- La présente vente n'est pas consentie au profit du conjoint, du cohabitant légal, d'un descendant (ou enfant adoptif) du propriétaire, ni à un parent ou allié jusqu'au quatrième degré inclus, agissant pour son propre compte avec engagement de non-revente sous deux ans .
- L'acquéreur n'est pas un copropriétaire rachetant une quote-part indivise du bien pour sortir d'indivision
- Le bien ne fait l'objet d'aucune promesse de vente ayant acquis date certaine avant la publication de la décision d'inclure le bien dans la zone de préemption de la Région wallonne
- Le bien n'est pas situé dans une zone ayant déjà fait l'objet d'un remembrement légal ou amiable
- Le bien ne se trouve pas dans un périmètre de reconnaissance économique (parc d'activité économique) adopté en vertu du décret du 2 février 2017
- Le bien n'est pas compris dans un périmètre visé par une révision du plan de secteur destinée à inscrire une nouvelle zone d'urbanisation

A cet égard, les modalités suivantes seront d'application :

1/ La notification de la date de début et clôture des enchères à la Région wallonne se fera par le biais du notaire soussigné minimum trente jours avant ;

2/ Si la Région wallonne n'a pas exercé son droit de préemption dans ce délai de trente jours à partir de la notification, l'adjudication se fera sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption.

3/ Le Notaire soussigné notifiera alors la vente à la Région wallonne qui disposera d'un nouveau délai de trente jours pour exercer son droit de préemption.

4/ A défaut de réponse dans ce nouveau délai de trente jours, elle est présumée ne pas l'exercer.

Les parties conviennent expressément que seul l'acquéreur peut se prévaloir du bénéfice de la présente clause.

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

La description cadastrale ainsi que la contenance sont communiquées à titre indicatif. L'exactitude de ces données n'est pas garantie par le vendeur sauf le recours contre le géomètre auteur des plans éventuellement susénoncés.

Toute différence entre la superficie réelle et la superficie mentionnée au présent acte, même si elle est supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'adjudicataire, et ne donnera pas lieu à adaptation du prix ni recours contre le vendeur.

Il en est de même des limites du bien vendu ; le cas échéant, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du bornage dudit bien.

Mitoyennetés - Servitudes

Le bien est vendu avec les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes de toute nature, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

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.

Rappel des conditions spéciales

1) Concernant le bien décrit sous 1, à savoir la parcelle cadastrée 344 T P0000 :

L'acte prévanté reçu par le Notaire Pierre MAILLARD prénommé le 14 avril 1970 stipule notamment ce qui suit :

« L'acquéreur du numéro deux est tenu d'évacuer ses eaux de pluie, sur sa propre parcelle.

Une servitude de passage est créée au profit du lot numéro deux, telle que figurée sous teinte jaune du plan. Il y sera toutefois interdit d'y stationner avec des véhicules. L'aménagement de cette servitude incombera à l'acquéreur du lot II dans un délai de six mois.

L'acquéreur du lot un, vu la topographie des lieux, étant tenu d'évacuer ses eaux de pluie et usées sur le bien des vendeurs, devra réaliser cette évacuation par voie souterraine, jusqu'au collecteur et selon un tracé rectiligne, qui deviendra servitude.

Cet aménagement pourra néanmoins se faire au moment où l'acquéreur du lot deux aménagera la servitude citée plus haut. »

2) Concernant le bien décrit sous 2, à savoir la parcelle 354 T P0000 :

L'acte prévanté reçu par le Notaire Jacques ALLARD prénommé le 19 juin 1985 stipule notamment ce qui suit :

« 5) Aucune plantation ou clôture aveugle ne pourront être érigées à moins de trois mètres de la limite avec le domaine communal. »

3) Concernant les biens décrits sous 3 à 6, à savoir les parcelles numéros 354V P0000, 354X P0000, 354Z P0000, 356F P0000 :

A. Le procès-verbal de vente publique prévanté dressé par le Notaire Gilbert MOURUE prénommé le 2 avril 1969 stipule notamment ce qui suit :

« Conditions spéciales.

(...)

2/ Il est créé sur la partie du n°354/i figurant dans le lot trois une servitude de passage au profit des biens restant appartenir aux vendeurs de manière à ce que ceux-ci ou leurs ayants-droit puissent avoir accès à la route soit à pieds, soit avec tous moyens de libre transport.

Cette servitude aura pour assiette le chemin empierré existant actuellement.

La même servitude est créée au profit du lot n° cinq, c'est-à-dire au profit du surplus du n° 354/i.

Le dit chemin sera entretenu à frais commun par les propriétaires des fonds servants et dominants.

3/ Le puits figurant au plan ci-annexé sur la parcelle 354/i du lot cinq pourra continuer à alimenter la ferme n° 344/h par une conduite souterraine.

L'entretien de cette conduite se fera aux frais des propriétaires du 344/h.

(...) »

B. L'acte prévanté reçu par le Notaire Claude MOURUE prénommé le 3 juillet 1971 stipule notamment ce qui suit :

*« 4) **La commune décline toute responsabilité en cas d'érection de constructions sur la parcelle renseignée au plan.***

Terrain inculte (ancien dépôt d'immondice) par suite de l'existence d'une ancienne carrière, remblayée par immondices divers. »

4) L'acte de vente préventé reçu par le Notaire soussigné le 3 novembre 2014 stipule notamment ce qui suit :

« A/ L'acte reçu par le Notaire Pierre MAILLARD, de Thuin, le quatorze avril mil neuf cent septante, stipule textuellement ce qui suit :

“Tel que ce bien est repris sous lot un, teinte verte en un plan dressé par Monsieur Romain, géomètre-expert à Montigny-le-Tilleul le vingt-huit février mil neuf cent septante, lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu ce jour par le Notaire soussigné. »

(on omet...)

« - OBLIGATIONS ET SERVITUDES -

L'acquéreur du lot numéro deux est tenu d'évacuer ses eaux de pluie, sur sa propre parcelle.

Une servitude de passage est créée au profit du lot numéro deux, telle que figurée sous teinte jaune du plan. Il y sera toutefois interdit d'y stationner avec des véhicules. L'aménagement de cette servitude incombera à l'acquéreur du lot II dans un délai de six mois.

L'acquéreur du lot un, vu la topographie des lieux, étant tenu d'évacuer ses eaux de pluie et usées sur le bien des vendeurs, devra réaliser cette évacuation par voie souterraine, jusqu'au collecteur et selon un tracé rectiligne, qui deviendra servitude.

Cet aménagement pourra néanmoins se faire au moment où l'acquéreur du lot deux aménagera la servitude citée plus haut. »

B/Le plan de mesurage dressé par Monsieur Gui DELHAYE, le sept juin deux mil quatorze, stipule textuellement ce qui suit :

(on omet...)

Le muret ainsi que les dalles en béton existants entre les points 64 et 10 sont privatifs du fonds objet de la donation. Le mur 83-86 séparatif de la grange vendue et du garage restant appartenir à Madame Buisseret sera mitoyen. Il sera exhausé jusqu'à la toiture aux frais de la partie acquéreuse dans l'année des présentes.

L'accès au grenier du dit garage via la grange vendue sera supprimé. Une trappe sera réalisée dans le dit garage par Mademoiselle France DUBOIS ou ses ayants droit dans les six mois de la demande expresse de Madame BUISSERET.

La porte existante entre les points 64 et 86 constitue une servitude de vue grevant le surplus de la parcelle 354 W. La future propriété de Mademoiselle France DUBOIS pourra évacuer ses eaux pluviales et épurées via les fonds restant appartenir à Madame Thérèse TRICOT.

Tous les écoulements existants pourront subsister.

Les biens mesurés auront accès à la rue du Tordoir via le chemin privé existant sur la propriété de Madame Thérèse TRICOT, à charge pour le propriétaire de contribuer équitablement aux frais d'entretien du dit passage. Tous les raccordements aux divers réseaux de distribution pourront y être posés.

C/ Complémentairement à ce qui précède, il est précisé ce qui suit :

1. Les ACQUEREURS placeront à leurs frais dans les six mois des présentes, une échelle amovible avec rampe permettant à la propriété des VENDEURS d'accéder au grenier du garage restant appartenir à ces derniers via la trappe dont question ci-avant.

2. La partie reprise entre les points 62-102-104 devra être murée et fermée (toiture) par les ACQUEREURS dans les six mois des présentes. Ces derniers en assureront la conformité urbanistique.

3. Les VENDEURS ont autorisé les ACQUEREURS à occuper une écurie pour un cheval avec accès par un portail et se trouvant dans la propriété restant appartenir aux VENDEURS. Il est ici convenu et précisé qu'il ne s'agit que d'une simple tolérance à titre précaire et que les VENDEURS et leurs ayants droits et ayant cause à quelque titre que ce soit pourront y mettre fin à tout moment.

4. L'entretien du passage dont question ci-avant se fera en proportion du nombre de propriétés différentes concernées. »

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

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

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, qui prendra incessamment toute disposition utile en ce qui concerne l'assurance du bien contre l'incendie et autres risques, dès le moment où l'adjudication devient définitive, à l'entière décharge du vendeur. Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que ce dernier a tout intérêt à s'assurer dès le moment où l'adjudication devient définitive, vu qu'il ne peut garantir que le bien vendu est ou restera couvert par l'assurance du vendeur.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire 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. Il est précisé que le créancier-poursuivant n'assume aucune obligation d'assurance quant au bien présentement vendu.

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. Il sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur qui en résultent.

En ce qui concerne les fournitures d'eau, l'attention des parties est attirée sur le règlement de fourniture d'eau imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'adjudicataire doivent le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date du présent acte.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes dans ce délai, le vendeur et l'adjudicataire seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

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.

Prix et intérêts

Le prix d'adjudication devra être payé endéans les six semaines à compter de l'adjudication définitive, sans intérêts jusque lors.

Ensuite, contrairement à ce qui est dit ci-après à l'article 27 des conditions générales de vente, le prix sera productif d'un intérêt de dix pour cent l'an, de plein droit et sans mise en demeure.

Dispositions administratives

1.- GÉNÉRALITÉS

De façon générale, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur les vendeurs, les amateurs se déclarent avertis de ce qu'ils ne peuvent demeurer passifs, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées - par le vendeur ou par l'intermédiaire professionnel chargé de la vente - que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

A ce sujet, les amateurs sont informés de l'opportunité et de l'importance de recueillir de leur côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement, en ce compris la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la Commune où se situe le bien, service auquel ils peuvent demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Ainsi, il est conseillé à tout amateur, avant d'émettre une enchère :

– de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement ;
– de vérifier personnellement, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situent les biens :
▪ la conformité des biens vendus ou des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, avec les permis délivrés par les autorités compétentes ;
▪ la possibilité d'affecter administrativement les biens au projet qu'il lui destine.
Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs aux biens ou à leur exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, à compter du jour où l'adjudication devient définitive.

2.- SITUATION EXISTANTE – AFFECTATION – BIENS RURAUX

a) Situation existante

Le bien est actuellement affecté à usage de **maison unifamiliale**.

b) Affectation

Les amateurs sont invités à mener toutes démarches utiles de leur côté pour se procurer l'intégralité des informations pertinentes à ce sujet.

Quoi qu'il en soit, le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que les adjudicataires voudraient donner aux biens, ces derniers faisant de cette question leur affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.

c) Bien ruraux

Les biens présentement vendus sont situés en zone agricole, mais ne sont pas inscrits dans le SiGeC. En conséquence de quoi, il sera procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

3.- RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

d) Informations visées à l'article D.IV.97 du CoDT

Afin que le Collège Communal de la commune de Lobbes délivre, au sujet du susdit bien, les informations visées à l'article D. IV. 97 du Code du Développement Territorial *bis*, Nous, Notaire Serge BABUSIAUX soussigné, avons adressé audit Collège une lettre en date du 5 juin 2026.

Suite à la demande d'informations dont question, l'Administration Communale de Lobbes a répondu en date du 11 août 2026 ce qui suit :

« Le bien en cause est situé en zone agricole au plan de secteur de Thuin-Chimay adopté par Arrêté Royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Le bien en cause est soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un guide régional d'urbanisme (GRU) reprenant les prescriptions suivantes :

➤ *Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (Art.435 à 441 du GRU) ;*

➤ *Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (Art.414 à 415/16 du GRU) ;*

Le bien en cause n'est pas soumis à l'application d'un guide communal d'urbanisme (GCU) ;

Le bien en cause est situé en zone agricole au regard du Schéma de Développement Communal (SDC) adopté définitivement par le Conseil communal en date du 31/10/2016, entré en vigueur le 05/04/2017, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un Schéma d'Orientaion Local (SOL) ;

Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un schéma de développement pluricommunal (SDP) ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation, ni de permis d'urbanisme de constructions groupées délivrés après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien en cause cadastré 344 S a fait l'objet des permis suivants :

- *N° 1980/B.241 délivré à M. LEMAIRE pour une transformation ;*
- *N° 1982/B.312 délivré à M. LEMAIRE pour une annexe ;*

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

Le bien en cause ne peut faire l'objet des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme préalable ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucunes observations du Collège communal ou du Fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102 (division non soumise à permis) ;

Les biens cadastrés 354T, 354X et 354Z bénéficient d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux, les autres parcelles n'ont pas accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

Le bien en cause n'est pas classé au P.A.S.H. de la Sambre (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique) ;

Le bien en cause a fait l'objet du permis de déclaration des établissements de classe 3 n°2022/D20 délivré en date du 09/09/2022 pour une citerne à mazout ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de location ;

Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre ou situé à proximité d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre de la zone de prévention de prise d'eau souterraine de catégorie B dénommée Lobbes G2 délimité par Arrêté Ministériel du 13 décembre 2004 ;

Le biens cadastré B n° 358A en cause est situé dans une zone soumise à l'aléa d'inondation par débordement au plan P.LU.I.E.S, aléa faible (Plan de Lutte contre les Inondations et leurs Effets sur les Sinistrés) ;

Le bien en cause n'est pas concerné par un sentier repris à l'Atlas des Communications Vicinales, ni par un cours d'eau repris à l'Atlas des Cours d'Eau non navigables ;

Le bien en cause n'est pas situé dans la circonscription du «Wateringue du Grignard» ;

Le bien en cause ne comporte pas d'arbres et/ou de haies remarquables répertoriés par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 27 mars 1985 ;

Le bien en cause n'est pas surplombé d'une ligne électrique à basse ou haute tension ;

Les biens cadastrés 358A, 354X, 354Z, 354V, 344T sont repris à la carte archéologique ;

A notre connaissance, le bien en cause

- *n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;*

- *n'est pas repris dans les périmètres 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 & D.V.13 du CoDT ;*

- *n'est concerné ni par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;*

- *n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;*

- *n'est ni classé (article 196 du Code Wallon du Patrimoine), ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé (article 209 du Code Wallon du Patrimoine), ni repris sur une liste de sauvegarde (article 193 du Code Wallon du Patrimoine), ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques (article 233 du Code Wallon du Patrimoine) ;*

- *n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code Wallon du Patrimoine) ;*

- *n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;*

- *n'est pas sujet à une infraction (en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1, 2° ou 7° du CoDT) constatée par procès-verbal. Il n'y a aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur le dit bien. La situation des bâtiments sur le plan*

cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. En effet, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. En conséquence, ceci n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques : il vous appartient d'interroger les actuels propriétaires du bien pour obtenir une information précise sur ce point ;

- n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- n'est pas soumis à un droit de préemption ;

Le bien en cause n'est pas frappé d'un plan d'alignement ;

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes :

- parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (pêche) ;

Nous n'avons aucun renseignement sur une éventuelle servitude non aedificandi ou d'une quelconque servitude légale ou d'utilité publique pouvant grever le bien en cause ;

Les informations contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, ...), peu importe le changement de propriétaire.

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

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

Aux termes dudit courrier du 23 juillet 2026, le bien prédécrit, à l'exception de ce qui est dit ci-avant :

- n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...) ;
- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, qu'il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, qu'il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT.

Le site de la région wallonne cartographiant les zones d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau fait apparaître que les biens vendus ne se situent dans une zone d'aléa d'inondation, à l'exception du bien cadastré section B numéro 358 A qui se situe en zone d'aléa d'inondation faible.

L'adjudicataire déclare en outre ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude des renseignements ci-avant fournis (notamment dans le cas où ces derniers se révéleraient inexacts ou incomplets).

a) Permis délivrés après le 1^{er} janvier 1977 – Certificats d'urbanisme – Certificats de patrimoine – Permis d'environnement

Conformément à l'article D.IV.99, l'Administration Communale de Lobbes a fait savoir au notaire instrumentant, outre les informations susvantees, que les biens prédécrits n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir, permis d'urbanisation, permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1^{er} janvier 1977, ni d'aucun certificat d'urbanisme qui date de moins de deux ans ou de certificat de patrimoine valable, à l'exception de ce qui est mentionné ci-dessus.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3, à l'exception d'une déclaration de classe 3 visant la régularisation d'une citerne à mazout enterrée introduite par le Notaire soussigné et octroyée en date du 9 septembre 2022.

Dès lors l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement est applicable. Les parties s'engagent à procéder aux formalités inhérentes à la cession du permis et à procéder à toutes formalités s'y rapportant.

Le bien présentement vendu n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter.

Le notaire rappelle également :

- l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis du Code wallon du Logement (décret du 29 octobre 1998) et de l'arrêté d'exécution du 3 juin 2004 relatif au permis de location, à obtenir auprès du Collège communal, pour les catégories de logements suivants :

- a) les logements collectifs (à savoir ceux dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants,

- b) les petits logements individuels (à savoir ceux dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage et dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m²) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ;

- à moins que ces logements soient situés dans le bâtiment ou le bailleur a établi sa résidence principale et qu'ils soient loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes ;

- à moins que ces logements soient des logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1^{er}, 28° du présent Code, liées par un contrat de colocation;

- sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès ou l'occupation des logements concernés, le danger de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

L'Administration Communale de la commune de Lobbes ne révèle pas l'existence d'un tel permis pour le bien vendu dans son courrier du 23 juillet 2026.

b) Infractions urbanistiques

L'Administration Communale de la commune de Lobbes ne révèle l'existence d'aucun procès-verbal dressé dans le cadre d'une infraction urbanistique.

L'attention des amateurs est, en outre, attirée par le notaire Serge BABUSIAUX sur :

- a) l'obligation d'obtenir, préalablement à tous actes et travaux visés au CoDT, un permis d'urbanisme ;

- b) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;

- c) l'obligation corrélative dans le chef de l'adjudicataire de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu ;

- d) le risque de se heurter à une attitude réservée des organismes de prêt ou crédit, dans la mesure où la situation infractionnelle constitue une menace pour la valeur de leur gage. Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse des amateurs, de maintenir le bien dans une

éventuelle situation infractionnelle.

c) Informations complémentaires

Il est rappelé aux amateurs :

- Qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
 - Qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
 - Que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme ;
 - Que l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité, peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites.
- Aucune garantie n'est fournie quant à la conformité des travaux par rapport aux permis délivrés.

4.- DONNÉES TECHNIQUES - ÉQUIPEMENTS

a) Installations électriques

Le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens du Chapitre 8.2., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques.

Par procès-verbal du 12 avril 2022, dressé par CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation ne satisfait pas aux prescriptions du règlement.

Ledit procès-verbal stipule également que l'installation électrique devra être recontrôlée au plus tard dans l'année par le même organisme qui a effectué le contrôle. Par courriel du 14 septembre 2026, le SPF ECONOMIE a conféré à l'adjudicataire une prolongation de délai jusqu'au 8 décembre 2027, à condition de respecter les dispositions suivantes :

- « - le cas échéant, le nouveau propriétaire devra prendre des mesures pour que l'installation électrique ne présente pas un danger immédiat pour les personnes et les biens ;
- le vendeur doit informer l'organisme de contrôle de cette vente (date signature de l'acte et identité de l'acheteur) et du fait qu'il n'a pas réalisé les travaux d'adaptation, mais que ceux-ci seront à la charge du nouveau propriétaire ;
- la nouvelle visite de contrôle doit être réalisée dans le délai attribué par le même organisme de contrôle, pour laisser constater la disparition des infractions.

Remarques:

- Cette prolongation de délai est uniquement un acte administratif par rapport à l'organisme de contrôle et ne soustrait en aucun cas le propriétaire de l'installation électrique de ses responsabilités concernant la sécurité de son installation électrique et en cas d'incident avec l'installation électrique.

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

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

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilité en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Une copie de ce certificat sera remise à l'adjudicataire.

b) Certificat de performance énergétique

Le notaire soussigné déclare qu'en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2010 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2009, un certificat de performance énergétique se rapportant au bien vendu a été établi par Monsieur Jean-Philippe GIVRON, certificateur agréé à Montignies-sur-Sambre, en date du 27 avril 2022 portant le numéro 20220427016669.

Copie de ce certificat sera remise à l'adjudicataire.

c) Dossier d'intervention ultérieure

L'attention est attirée sur la portée de la réglementation concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et en particuliers sur les prescriptions relatives aux travaux qui entrent dans le champ d'application de ladite réglementation, qui auraient pu être effectués, et l'ont été après le 1er mai 2001.

Interpellé par le notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien présentement vendu, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que depuis le premier mai deux mille-un, aucun des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué à l'exception d'une réparation de la toiture et dont une copie de la facture sera transmise à l'adjudicataire.

d) Citerne à mazout

L'attention est attirée sur la réglementation relative aux réservoirs à mazout de trois milles litres et plus, lesquels doivent être équipés d'un système anti-débordement et doivent faire l'objet d'un contrôle périodique.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens vendus entrent dans le champ d'application de la réglementation wallonne, la citerne à mazout ayant une contenance de plus de trois mille litres et que :

- > le contrôle périodique a été effectué,
- > la citerne dispose d'un système anti-débordement.

Le Procès-verbal de contrôle n° 125/2026/65574/C01 :1 établi par CERTINERGIE en date du 19 mai 2026 contient la conclusion suivante : « *Le réservoir n'est pas étanche et ne peut plus être rempli à l'issue de ce contrôle. Une plaquette rouge a été fixée et scellée sur la conduite de remplissage du réservoir le jour même* »

Il reprend également les remarques suivantes :

« *L'autorisation d'exploitation n'est pas présente.*

L'absence de pollution visible est confirmée sous toute réserve de la présence éventuelle d'une pollution non visible le jour du contrôle.

Nous ne pouvons être tenus pour responsables d'une éventuelle pollution de sol suite aux tests que nous réalisons selon la législation en vigueur.

Cause : défaut d'étanchéité en phase gazeuse.

Localisation : défaut d'étanchéité non localisé

Il est conseillé de supprimer le kit d'aspiration afin de refaire le test uniquement sur le réservoir. »

Le bien est vendu en l'état. Les adjudicataires feront donc leur affaire personnelle à l'entière décharge des vendeurs et du notaire instrumentant de la mise en conformité immédiate de la citerne.

e) Citerne à gaz

Il n'existe pas dans le bien vendu de citerne à gaz.

f) Détecteurs incendies

Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur les dispositions du Code Wallon du Logement qui obligent à équiper tout logement individuel ou collectif de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant cours à dater du premier juillet deux mille trois.

A cet égard, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement des détecteurs incendie et décharge le vendeur de toute responsabilité à ce sujet.

g) Panneaux photovoltaïques

Le bien vendu n'est pas pourvu de panneaux photovoltaïques.

h) Panneaux publicitaires

Le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location se rapportant à un panneau publicitaire.

i) Canalisations

La présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes à respecter et de la nécessité de se renseigner auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur le bien vendu.

j) Rapport amiante

Le bien a fait l'objet d'un rapport d'inventaire amiante par la SRL CBConseil dont le siège est à Anderlues, rue du Château, 28, en date du 17 juin 2026.

Une copie de ce rapport sera transmise à l'adjudicataire.

5.- ETAT DU SOL

1) Pour chaque parcelle vendue et à l'exception de la parcelle cadastrée numéro section B numéro 354 X P0000:

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 9 juillet 2026 (soit moins d'un an à dater des présentes), énonce ce qui suit en ce qui concerne les biens prédécrits :

« *SITUATION DANS LA BDES*

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

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

- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? Non*
Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

Les adjudicataires recevront copie desdits extraits conformes.

Nonobstant les informations ci-avant délivrées, s'il devait s'avérer postérieurement à l'adjudication que le bien présentement vendu fait l'objet d'une pollution de sol, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le

notaire soussigné, ni contre les vendeurs sauf à prouver que ces derniers sont les auteurs de ladite pollution.

2) Pour la parcelle cadastrée section B numéro 354 X P0000 :

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 9 juillet 2026 (soit moins d'un an à dater des présentes), énonce ce qui suit en ce qui concerne les biens prédécrits :

“ *SITUATION DANS LA BDES*

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

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2 3) ? Oui*
 - *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? Non*
- Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols*

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

° GESOL : Dossiers d'investigations et d'assainissement encadrés par le Décret Sols, dossier référencé DS00005142 : « Remblai »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M ²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Projet d'assainissement	10/12/2024	10/03/2026	Approuvé(e)	-
Etude d'orientation	27/01/2023	28/02/2023	Approuvé(e) par défaut, conclut à la nécessité d'une EC	-
Etude de caractérisation	28/02/2023	10/12/2024	Approuvé(e), conclut à la nécessité d'un PA	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non

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

Néant

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

Néant

²A : parcelle (Active) dans le référentiel utilisé; M : parcelle qui n'est plus active dans le référentiel utilisé car elle a subi un remaniement du plan cadastral (Mutation) .

Les adjudicataires recevront copie dudit extrait conforme.

Le notaire soussigné et le vendeur informent les amateurs que cette parcelle cadastrée section B numéro 354 X P0000 fait l'objet d'une pollution historique en raison d'une contamination aux métaux lourds dans le remblai (ancienne décharge d'immondices).

Une étude d'orientation a été réalisée par la SRL SBS ENVIRONNEMENT, ayant son siège à 4051 Chaudfontaine, cité des Mineurs, 45, en date du 18 janvier 2023, laquelle étude a été approuvée par défaut par le Service Public de Wallonie Environnement le 28 février suivant.

Une étude de caractérisation a été réalisée par ladite SRL SBS ENVIRONNEMENT en date du 10 novembre 2023, laquelle a été approuvée par le SPW Environnement le 13 décembre 2024.

Un projet d'assainissement a été réalisé par ladite SRL SBS ENVIRONNEMENT en date du 20 juin 2025, lequel a conclu en ces termes :

V. CONCLUSIONS

Le présent document constitue le rapport du projet d'assainissement relatif au site localisé Rue du Tordoir, 44 à 6542 Sars-La-Buissière et cadastré Lobbes/2e division Sars-La-Buissière/ Section B 354x.

Le site présente une superficie totale de 5539 m². Le périmètre d'étude est défini en usage de Type III - Résidentiel en regard de son usage effectif et en zone agricole en regard de son affectation au plan de secteur.

Cette étude est effectuée en regard de l'élément générateur suivant : « Démarche volontaire - article 22 du Décret sols ». Le présent projet d'assainissement fait suite à la réalisation d'une étude de caractérisation introduite le 18 octobre 2024 et approuvée par les autorités compétentes le 10 décembre 2024 avec la conclusion de proposer un projet d'assainissement pour le remblai pollué en métaux lourds.

Outre ces contaminations présentant une menace grave, aucune autre pollution n'a été mise en évidence sur le site.

Le projet d'assainissement est réalisé à la suite des études d'orientation et de caractérisation menées dans le cadre de l'acquisition du site. Aucune autre étude n'est intervenue depuis la réalisation des études soumises à la DAS.

Le « Demandeur » ou commanditaire de l'étude est Fondation Roi Baudouin en sa qualité d'acquéreur du site.

« Ce rapport basé sur les recommandations du CWBP v06 et du CWEA constitue un projet d'assainissement visant à restaurer le sol pour les pollutions à assainir en regard de l'étude de caractérisation ou de l'étude combinée telle qu'approuvée ».

Le présent projet d'assainissement a permis la comparaison technico-financière de 3 variantes d'assainissement possibles sur le site, à savoir :

- **VARIANTE 1** : Excavation et évacuation totale du remblai pollué ;
- **VARIANTE 2** : Excavation de 50 cm de terres polluées sur l'ensemble de l'extension du remblai R1 et confinement par 50 cm de terres compatibles avec l'usage ;
- **VARIANTE 3** : Nivellement (reprofilage par rapport au terrain existant) – excavation réduite au pourtour de la contamination du remblai R1 et confinement par la mise en place d'un géotextile et de 50 cm terres compatible avec l'usage.

Au terme d'un comparatif technico-financier et environnemental, c'est la variante 3 qui a été considérée comme la variante la plus pertinente. Le choix de la méthode d'assainissement repose sur les conclusions de l'outil GAMMA.

Cette variante présente des coûts financiers les moins importants tout en respectant l'objectif d'élimination de la menace grave sur le site. Elle permet également de minimiser l'impact de l'assainissement sur le budget de l'association à but philanthropique.

Les mesures de surveillance et de validation des actes et travaux d'assainissement pour la variante optimale comprennent :

- Supervision des nivellements du site
- Le contrôle de la pose du géotextile dimensionné selon les prescriptions définies dans les guides édités par la Région Wallonne ;
- Le contrôle de la qualité des terres qui doivent être compatibles avec l'usage utilisées pour confiner la zone (50cl) ;
- La réalisation d'un contrôle final des aménagements de confinement au droit du site ainsi que de la quantité de terres compatibles avec l'usage apportées ;
- La fourniture des documents relatifs à la traçabilité et à la bonne gestion des terres excavées et évacuées.

Les travaux d'assainissement débuteront dans un délai de 12 mois après l'obtention de l'approbation du projet d'assainissement et devrait durer au maximum 1 semaine. Le coût estimé de l'assainissement est de 36.403,25 €.

Ce projet d'assainissement a été approuvé par le SPW Environnement, lequel a décidé, en sa séance du 10 mars 2026, ce qui suit :

Article 1er

Le projet d'assainissement du terrain localisé Rue du Tordoir, 44 à 6542 SARS-LA-BUISSIERE sur la parcelle cadastrée LOBBES 2è DIV/SARS-LA-BUISSIERE, section B, n°354X, présenté par la Fondation Roi Baudouin, ci-après dénommé « le demandeur », est **approuvé**.

Article 2. Suivi et contrôle des actes et travaux d'assainissement

Le demandeur met en œuvre les actes et travaux d'assainissement proposés en respectant les indications reprises dans le projet d'assainissement et les dispositions de la présente décision.

En cas de contradiction entre les deux documents, les dispositions de la décision prévalent sur les indications du projet d'assainissement.

Sauf autorisation préalable de la DAS¹, la surveillance des actes et travaux d'assainissement et la rédaction des rapports qui seront soumis à son approbation sont réalisées par l'expert qui a établi le projet d'assainissement.

Article 3. Délais de mise en œuvre et de réalisation des actes et travaux d'assainissement

§1^{er}. Les travaux débutent dans les 12 mois à dater de la notification de la présente décision et sont achevés dans un délai de 1 mois.

Le demandeur peut solliciter un délai complémentaire en adressant une demande motivée à la DAS.

§2. Le demandeur communique la date du début des travaux, les identités de(s) l'entrepreneur(s) chargé(s) de leur réalisation, au plus tard huit jours ouvrables avant le démarrage des travaux, à la DAS ainsi qu'à l'attention du fonctionnaire dirigeant la Direction de Charleroi du Département de la Police et des Contrôles (DPC)².

Article 4. Actes et travaux d'assainissement

§1^{er}. Actes et travaux d'assainissement

Les actes et travaux suivants sont mis en œuvre :

- 1) Réalisation d'un levé topographique initial du site par un géomètre pour le dimensionnement plus précis des cotes finales ;
- 2) Excavation partielle des terres polluées en limite de terrain sur 3 m de largeur et une profondeur allant jusqu'à 50 cm avec une pente de 24/4, selon les prescriptions reprises à l'article 4 §3 ;
- 3) Évacuation des terres polluées vers un centre de traitement ou toute autre installation dûment autorisée ou, le cas échéant, réutilisation sur un site récepteur dans le respect des dispositions de l'AGW du 05 juillet 2018 relatif à la gestion et à la traçabilité des terres et modifiant diverses dispositions en la matière ;
- 4) Mise en place d'un géotextile avertisseur surmonté d'une couche de 50 cm de terres conformément aux dispositions de l'article 4§4.

§2. Objectifs d'assainissement

Les actes et travaux visés au §1^{er} sont mis en œuvre afin d'atteindre les objectifs tels qu'établis dans le projet d'assainissement, lesquels doivent permettre d'atteindre le niveau de qualité exigé par le décret en matière de santé humaine et de protection de l'environnement.

Les objectifs sont atteints lorsque le confinement est mis en œuvre sur l'entièreté de la zone R1.

§3. Mouvements de terre

Tous travaux entraînant le remaniement ou l'excavation de sols pollués doivent faire l'objet d'un suivi par un expert agréé en gestion des sols pollués qui assurera la traçabilité des mouvements de

sols pollués, la compatibilité de leur destination et, au terme des travaux, intégrera ces mouvements et l'actualisation des valeurs particulières au sein de l'évaluation finale visée à l'article 6.

Toutes les superficies destinées à accueillir des sols en transit sont conçues et réalisées de manière :

- à éviter la dispersion des particules vers les sols, les eaux souterraines et l'air ambiant ;
- limiter adéquatement les inconvénients, pour le voisinage, qui pourraient résulter de l'existence et de l'exploitation de ce dépôt.

Toute opération qui aurait pour conséquence de modifier le niveau de pollution des sols et de permettre de les éliminer d'une façon moins contraignante ou de rendre plus difficile la dépollution par le mélange de sols plus ou moins pollués ou de structures différentes est interdite. Cette interdiction ne vaut pas si un traitement autorisé requiert un tel mélange.

Les terres polluées excavées sont évacuées en camion semi-remorque bâché par un transporteur dûment agréé vers un centre de traitement ou une installation dûment autorisée.

§4. Matériaux de confinement

Les matériaux utilisés pour la réalisation du confinement répondent impérativement aux prescriptions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 juin 2001 favorisant la valorisation de certains déchets (AGW valorisation) dont les codes sont exclusivement les suivants :

	NATURE DU DECHET
170504	Terres de déblais
191302TD	Terres décontaminées
020401 VEG2	Terres de productions végétales
010102	Matériaux pierreux à l'état naturel
010409I	Sables de pierres naturelles
010413I	Déchets de sciage de pierre
010408	Granulats de matériaux pierreux
170101	Granulats de béton
170103	Granulats de débris de maçonnerie

La couche supérieure est composée exclusivement de terres (170504, 191302TD, 020401 VEG2) sur une épaisseur de 30 cm.

Ces déchets répondent impérativement aux caractéristiques de valorisation prévues par l'annexe 1 de l'AGW valorisation *. De plus, le cas échéant, l'opération est réalisée en conformité avec les dispositions prévues par cet arrêté en matière de comptabilité, de certificat d'utilisation et d'enregistrement du valorisateur, de circonstances de valorisation et de normes d'acceptation.

Les terres (170504, 191302TD, 020401 VEG2) sont valorisées dans le respect des dispositions de l'AGW valorisation et sont conformes aux caractéristiques et aux modes d'utilisation repris dans l'AGW du 05 juillet 2018 relatif à la gestion et à la traçabilité des terres et modifiant diverses

dispositions en la matière (AGW terres excavées).

Les granulats (010408, 170101, 170103) sont valorisés conformément à la procédure de sortie du statut de déchet prévue à l'article 4ter du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets.

L'administration peut exiger toute justification ou analyse démontrant que ces exigences sont rencontrées.

§5. Air, charroi et propreté

L'entrée et la sortie du chantier sont conçues et réalisées de manière à permettre un contrôle efficace des arrivages, des évacuations et à éviter les encombrements de circulation.

Le chantier et ses équipements sont maintenus en permanence en bon état d'entretien, de fonctionnement et de propreté.

Le nettoyage des abords du chantier qui seraient accidentellement souillés par des déchets vagabonds du fait des travaux incombe au demandeur. Ce nettoyage intervient de manière régulière.

Les opérations de manutention, les installations de manipulation, transvasement et transport des terres excavées doivent être prévues en vue de limiter la dispersion des poussières.

Un système de nettoyage des pneumatiques des engins de chantier est prévu en sortie de chantier ainsi que son entretien régulier.

Les voiries publiques avoisinantes au chantier sont nettoyées chaque fois que cela s'avère nécessaire ou à la demande des autorités communales.

§6. Bruit

Le demandeur prend toute disposition utile afin de respecter les conditions visées au Chapitre VII de l'arrêté du Gouvernement wallon 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Plus précisément, afin de minimiser les éventuelles nuisances acoustiques du fait de la mise en œuvre de l'assainissement, il y a lieu de n'autoriser l'exploitation des activités d'assainissement exclusivement de 8h00 à 17h00. Les samedis, dimanches et les jours fériés, ces activités sont exclues.

§7. Dispositions générales relative à la sécurité du chantier

Le demandeur est tenu de prendre les mesures appropriées en vue de garantir le bon déroulement des travaux, dans le respect du Règlement général pour la protection du travail.

Article 5. Suivi de la qualité des actes et travaux d'assainissement

§1^{er}. Les prises d'échantillons sont effectuées par un préleveur enregistré sous la responsabilité de l'expert agréé et conformément au CWEA (Compendium Wallon des Méthodes d'Échantillonnage et d'Analyse).

§2. Les analyses sont réalisées par un laboratoire agréé en vertu des dispositions du décret sols et selon les modalités du CWEA.

Article 6. Évaluation finale

Dans les soixante jours qui suivent la fin de l'ensemble des actes et travaux d'assainissement, le demandeur transmet à l'attention de la DAS ainsi qu'au fonctionnaire visé à l'article 3 §2 un rapport d'évaluation finale conforme au CWBPv6 comprenant notamment la démonstration de l'atteinte des objectifs d'assainissement et une proposition de certificat de contrôle du sol (CCS) par parcelle concernée.

Article 7. Dispositions particulières

Les dispositions de la présente décision ne préjudicient pas à l'obligation, pour le demandeur, de se conformer aux dispositions éventuellement imposées par d'autres réglementations.

De même, elles ne libèrent pas le demandeur des responsabilités liées à l'évolution du site ou à l'existence ou à l'apparition de pollutions à l'extérieur de celui-ci.

Le demandeur est également tenu de prendre les mesures adéquates en vue de prévenir les risques, dangers et nuisances que la mise en œuvre du processus d'assainissement pourrait occasionner pour la santé de l'homme et pour l'environnement en général.

En outre, le respect des prescriptions décrites dans la présente décision ne préjudicie en rien au droit des tiers d'obtenir du demandeur ou de ses sous-traitants réparation des dommages causés en violation du devoir général de prudence.

Article 8.

La décision est notifiée :

- La Fondation Roi Baudouin, en expédition conforme pour exécution ;

et pour information et suite voulue par envoi libre :

- au département de la Police et des Contrôles, direction de Charleroi ;
- à la Commune de Lobbes ;
- à Madame BUISSET PAULE, propriétaire de la parcelle 292 L 5 ;
- au SPW Territoire, Logement Patrimoine et Énergie – Direction du Hainaut 2.

Une copie complète de ces études et projet sera remise à l'adjudicataire.

Le vendeur déclare qu'il est titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} 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 1^{er} de ce Décret, ceci en vertu d'une décision de l'administration datée du 10 mars 2026.

Le vendeur informe l'adjudicataire que conformément à l'article 31 dudit Décret, les obligations énumérées à l'article 19, 4° à 6° - à savoir la mise en œuvre d'actes et travaux d'assainissement, la mise en œuvre de mesures de suivi et la mise en œuvre de mesures de sécurité, à l'exception des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation – seront cédées à l'adjudicataire de par la vente, et ce à l'entière décharge du vendeur et du Notaire soussigné.

De plus, le vendeur Nous a déclaré que :

- ledit transfert des obligations du vendeur à l'adjudicataire est une condition essentielle de la vente ;
- le changement de titulaire emporte exonération contractuelle totale du vendeur à l'égard de l'adjudicataire quant à la pollution et ses conséquences. Toutes taxes et amendes qui pourraient être réclamées au vendeur dans le cadre de l'assainissement (au sens large) seront supportées par l'adjudicataire.

Par courriel du 26 août 2026 - dont copie sera remise à l'adjudicataire -, le SPW Wallonie, Département du Sol et des Déchets – Direction assainissement des Sols, a accordé au propriétaire une prolongation de délai de début des travaux d'assainissement jusqu'au 10 mars 2028.

Enfin, l'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que dans l'attente de la réalisation des travaux d'assainissement, les mesures de suivi imposées demeurent pleinement applicables. A ce titre, il convient de limiter l'accès de la zone aux seules personnes autorisées et dûment averties des risques liés à la pollution constatée.

6.- CertIBEau

Il est porté à la connaissance des amateurs et enchérisseurs que, selon les informations recueillies :

- le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- aucun [CertIBEau](#) n'a été demandé ;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un [CertIBEau](#).

La réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire dans le cas d'espèce.

Aucune garantie de conformité n'est donnée à l'adjudicataire.

7.- Registre des bénéfices fonciers

Sur base de la consultation du [Géoportail \(Registre des bénéfices fonciers\)](#), il ressort que bien n'est pas repris dans le registre. La taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

Article 2. La vente online sur [biddit.be](#) s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du " sablier " s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le " sablier " de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le " sablier " cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait

du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaître devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13.

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

Le 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 :

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.** Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 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 pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la

comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais payés, 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.

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be . La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be , développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. Procuration

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

Tout collaborateur de l'étude du notaire soussigné.

Ci-après, désignés par les termes " le mandataire ", pouvant agir ensemble ou séparément.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

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

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

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

DROIT D'ECRITURE

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

PROJET D'ACTE

Les parties déclarent avoir reçu le projet des présentes depuis plus de cinq jours ouvrables et avoir pu en prendre connaissance en temps utile.

DONT ACTE, établi en notre étude à Binche, à la date précitée, et après lecture et commentaire, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur et Nous, notaire.