

CAHIER DES CHARGES SPECIALES

L'AN DEUX MILLE VINGT – QUATRE.

Le vingt-trois décembre.

Nous, Maître **Louis JADOUL**, Notaire à la résidence de Namur (Premier Canton).

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE
--

premier feuillet

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

Coordonnées de l'étude :

La vente des biens dont question ci-après est organisée par l'étude des Notaires Louis JADOUL & Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE - Notaires, à 5004 Namur/Bouge Chaussée de Louvain 383.

Tel. (081) 22.02.88

Fax. (081) 23.18.16

info@jadoul-depaul.be

DESCRIPTION DES BIENS

FOSES-LA-VILLE/quatrième division/LE ROULX

1/Une pâture sise en lieu-dit « Champ Del Motte », cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent datant de moins d'un an section **A** numéro **0158NP0000** pour une contenance de trente-deux ares trente centiares (32a 30ca).

Revenu cadastral non indexé : seize euros (16 EUR).

2/ Une pâture sise en lieu-dit « Champ Del Motte », cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent datant de moins d'un an section **A** numéro **0160DP0000** pour une contenance de un hectare quinze ares quatre-vingt-deux centiares (1ha 15a 82ca).

Revenu cadastral non indexé : cinquante-sept euros (57 EUR).

FOSES-LA-VILLE/deuxième division/VITRIVAL

3/ Un pré sis au lieu-dit « Laibe Cerise » cadastré selon titre section A numéro 1M8 partie et cadastré selon extrait cadastral récent datant de

moins d'un an section **A** numéro **0001G11P0000** pour une contenance de quatre-vingt-neuf ares soixante-trois centiares (89a 63ca).

Revenu cadastral non indexé : vingt-six euros (26 EUR).

Telle que cette parcelle est reprise sous plus grande contenance en un plan dressé par Monsieur Jean BEGUIN, Géomètre expert immobilier à Sart-Eustache le 9 mars 1993 resté annexé à un acte reçu par Maître Véronique MASSINON, à Fosses-la-Ville en date du 12 juillet 1993, transcrit, étant le solde de la parcelle 1M8.

4/ Un bois sis au lieu-dit « Pré du Berger » cadastré selon titre section A 598 A et cadastré selon extrait cadastral récent datant de moins d'un an section **A** numéro **0598AP0000** pour une même contenance de trente et un ares douze centiares (31a 12ca).

Revenu cadastral non indexé : deux euros (2 EUR).

5/ Un pré sis au lieu-dit « Pré du Maire » cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent datant de moins d'un an section **A** numéro **0601AP0000** pour une contenance de vingt-neuf ares dix centiares (29a 10ca).

Revenu cadastral non indexé : huit euros (8 EUR).

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 un euro (1 EUR).

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 11 mars 2025 à quinze heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 19 mars 2025 à quinze heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire soussigné et sauf retrait des biens de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le jeudi 27 mars 2025 à dix heures.

Visites

Les biens pourront être visités par les candidats-acquéreurs en se rendant sur place, les biens étant libres d'accès.

Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire des biens vendus au moment où l'adjudication devient définitive.

Jouissance – Occupation

Le vendeur déclare que les biens sont libres de toute occupation.

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

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

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

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

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.

Etat du bien – Vices

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète. L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée des biens ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

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

Mitoyennetés

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Servitudes et conditions spéciales.

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés. Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare que les biens sont grevés des servitudes suivantes :

- 1) *Il est donné à connaître que dans l'acte du Notaire Jean PETIT, à Auvélais, en date du quinze novembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit à Namur le vingt-neuf novembre suivant, volume 7155 numéro 18, sont repris les termes suivants :*

« Servitudes

Comme condition de la donation-partage et de la vente qui précèdent, il est constitué à titre de servitudes réelles ;

- 1) *Sur le plan repris comme numéro 2 du plan ci-avant relaté à la vente qui précède (fonds servant) au profit du bien repris comme lot 1 au plan fait l'objet de la présente donation-partage qui précèdent ainsi qu'au profit des propriétaires contigus restant appartenir à Monsieur Charles MICHAUX et son épouse prénommée ou à l'un d'eux seulement (fonds dominant) ;*
- 2) *Sur le bien donné et partagé ci-avant et repris comme lot 1 au plan dont il s'agit au profit des propriétés contiguës restant à appartenir à Monsieur Charles MICHAUX et à son épouse ou l'un*

d'eux seulement (fonds dominants), une servitude de passage pour permettre l'accès au fond dominant.

Cette servitude s'exercera le long de la limite nord des fonds servants sur une largeur de trois mètres. Il est également rappelé qu'il résulte de la situation des lieux que ce même passage est utilisé par Monsieur Xavier Besmbe – Grosjean pour l'exploitation du terrain limitrophe.

II) Il est donné à connaître aux co-partageants que dans l'acte du Notaire Jean Petit à Auvélais en date du quinze juin mil neuf cent septante-trois, étant vente par Monsieur Charles MICHAUX aux époux TASSIN -MICHAUX sont repris les termes suivants ;

« Constitution de servitudes

Ensuite les comparants :

- 1) Monsieur Charles Michaux et son épouse, dame Elise Bouchat ;*
- 2) Monsieur Gilbert Tassin et son épouse, dame Marie – Louise Michaux ;*
- 3) Monsieur Georges Poncelet ;*

Après avoir déclaré ou rappelé qu'ils sont propriétaires, savoir :

1° Monsieur et Madame Tassin-Michaux pour la nue-propriété et Monsieur Charles MICHAUX pour l'usufruit de :

Commune de le Roux : une maison d'habitation avec toutes dépendances, cour, l'ensemble contenant d'après titre et mesurage quatre ares deux centiares trente-quatre décimilliaires paraissant actuellement cadastré section A numéro 150/T, pour l'avoir acquis aux termes de l'acte ci-avant mentionné du quinze novembre mil neuf cent soixante-huit, en ce qui concerne les époux Tassin-Michaux et pour l'avoir recueilli dans la succession de son père, Monsieur Oscar MICHAUX décédé le vingt-sept avril mil neuf cent soixante-huit, en ce qui concerne Monsieur Charles MICHAUX.

2° Madame Marie-Louise Michaux, épouse de Monsieur Gilbert Tassin, des biens suivants :

- a) Commune de le Roux : un jardin, contenant d'après titre et mesurage de neuf ares quatre-vingt-six centiares six décimilliaires, paraissant actuellement cadastré section A numéro 153 D ;*
- b) Commune de Vitrival : un pré avec étang d'une contenance d'après titre de dix-huit ares quarante-trois centiares environ, cadastré section A partie du numéro 598 B*

Pour les avoir acquis aux termes de l'acte ci-avant rappelé reçu par le Notaire soussigné, le quinze novembre mil neuf cent soixante-huit.

3° Monsieur et Madame Gilbert Tassin-Michaux du bien suivant :

Commune de Le Roux : une bande de terrain de forme triangulaire, d'une contenance de trente-cinq centiares, à prendre dans la parcelle paraissant cadastrée section A numéro 160/C, pour l'avoir acquis en vertu de la vente qui précède.

4° Monsieur Charles Michaux des biens suivants :

Commune de Le Roulx :

a) *Partie de la parcelle numéro 160/C de la section A ;*

b) *La parcelle cadastrée section A numéro 158N ;*

Pour les avoir recueillis, avec d'autres biens dans la succession de son père, Monsieur Oscar MICHAUX, décédé le vingt-sept avril mil neuf cent soixante-huit.

5° Monsieur et Madame Charles Michaux-Bouchat du bien suivant :

Commune de Vitrival

Un pré d'une contenance d'environ trois ares sept centiares, cadastré section A partie du numéro 600/A (le surplus de la parcelle ayant été vendu à Monsieur Poncelet), pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par le Notaire Albert Michaux de Namur le vingt-neuf octobre mil neuf cent quarante-huit.

6° Monsieur Georges Poncelet des biens suivants :

a) *Commune de Le Roux : Un pré cadastré section partie du numéro 160/C, compris dans le bien qu'il avait acquis de Monsieur Charles MICHAUX*

b) *Commune de Vitrival : Un pré d'une contenance d'après mesurage de seize ares huit centiares, cadastré section A numéro 598/B partie et un pré d'une contenance d'après mesurage de seize ares huit centiares, cadastré section A partie du numéro 600/A.*

Pour les avoirs acquis aux termes des ventes qui précèdent ;

Ont déclaré constituer une servitude de passage sur les parcelles ci-avant évoquées, lesquelles à ce titre, deviennent fonds servants.

Nature et assiette de servitude : la servitude de passage ainsi constituée aura une largeur uniforme de trois mètres. Elle s'étendra depuis la rue de la station à Le Roux jusqu'au terrain cadastré section A numéro 598/B partie sis à Vitrival, propriété de Madame Tassin-Michaux.

Son tracé est figuré au plan dressé le trois novembre mil neuf cent septante-deux, annexé aux présentes sous le titre « Plan de situation de servitude ».

Ce tracé peut se définir sensiblement comme suit : partant de la rue de la station, à Le roux, derrière le pignon « nord » de la maison des époux Tassin-Michaux, la servitude se poursuit le long de la limite nord des parcelles sises à Le roux et cadastrées section A numéros 150/T, 153/D, 160/C jusqu'à la limite dans cette parcelle entre les propriétés de monsieur poncelet et de Monsieur Michaux, elle s'infléchit vers le sud le long de cette dernière limite sur la partie restant à appartenir à Monsieur Michaux pour à travers la partie de la parcelle cadastrée section A numéro 160/C restant appartenir à Monsieur Michaux et la parcelle cadastrée section A numéro 158/N appartenant au même, venir rejoindre le ruisseau à hauteur de la limite entre la propriété de Monsieur et Madame Charles Michaux-Bouchat et la propriété de Monsieur Georges Poncelet, sur la parcelle sise à Vitrival, cadastrée section A numéro 600/A sur la partie de cette parcelle restant appartenir aux épouse Charles Michaux-Bouchat et le long de la limite

de la propriété de Monsieur Poncelet. La servitude se poursuit pour retraverser en ligne du nord en sud les parcelles sises à Vitrival et cadastrées section A numéros 600/A et 598/B acquises par Monsieur poncelet, et aboutir à l'entrée de la partie de la parcelle numéro 598/B sise Vitrival et restant appartenir à Madame Gilbert Tassin-Michaux. L'accès de la servitude est prévue en véhicule.

Fonds dominants : l'usage de cette servitude est consacré en faveur

- 1) De toutes les propriétés des cocontractants qui bordent la servitude constituée ;*
- 2) De la partie de la parcelle sise à Vitrival cadastrée section A numéro 598/B, restant propriété de madame gilbert Tassin-Michaux, aboutissement de la servitude ;*
- 3) De la partie de la parcelle sise à Vitrival cadastrée d'après titre section A numéro 598 A et appartenant aux époux Charles Michaux-Bouchat, pour avoir été acquise par eux aux termes de l'acte ci-avant mentionné du vingt-neuf octobre mil neuf cent quarante-huit, reçu par le Notaire Michaux... »*

III) Il est crée ce jour une servitude réelle, de passage de trois mètres sur la parcelle sise à Titrival cadastrée section A numéro 601 A, attribuée à monsieur André Michaux (fond servant) et au profit de la parcelle sise à Vitrival, cadastrée section 1 N 8 (fonds dominant) attribuée à Madame Marie-Louise Michaux, épouse Tassin. Cette servitude s'exercera de la même manière et dans les mêmes conditions que les servitudes ci-dessus amplement décrites.

IV) Il est ici précisé que la servitude crée par acte du Notaire Petit à Auvelais en date du quinze juin mil neuf cent soixante-trois profitera également à la parcelle sise à Le roux cadastrée section A numéro 598 A, attribuée à Monsieur André Michaux. Cette servitude subsiste dans les mêmes conditions.

Aux présentes intervient Monsieur Gilbert Odon julie Tassin, pensionné, né à Auvelais le seize août mil neuf cent trente, époux de Madame Marie-Louise Michaux, demeurant avec elle à le roux, rue de Claminforge, 29, déclare accepter l'interprétation de la servitude reprise sous point IV. Grevant la propriété qu'il a acquise avec son épouse, cadastrée section A numéro 598 B partie et a profit de la parcelle cadastrée section A numéro 598 A, acquis par acte du notaire Petit en mil neuf cent septante trois, dont question ci-dessus ».

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

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 les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

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

URBANISME- STATUT ADMINISTRATIF

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », est disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;

1) Obligations réciproques entre cocontractants

De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont, a priori, susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'adjudicataire.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser sur le vendeur (art. D.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), spécialement si la mise en vente a été précédée d'une publicité, l'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de ses projets.

L'adjudicataire reconnaît avoir été averti antérieurement aux présentes de la nécessité de recueillir de son côté, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu, sur son environnement, et sur l'importance de vérifier personnellement, en s'adressant directement au service de l'urbanisme de la commune concernée, la conformité du bien et celle des éventuels travaux y effectués, ainsi que sur la possibilité d'affecter le bien, d'un point de vue administratif, à la destination qu'il souhaite lui donner ;

A ce propos, l'adjudicataire déclare qu'à défaut d'indication particulière, il est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir ses caractéristiques. (S'il s'agit d'un bien bâti, volume bâti, aspect architectural, destination...);

Le vendeur s'engage à prêter son concours à l'adjudicataire en vue d'effectuer toutes les formalités nécessaires à sa bonne information mais déclare que les informations par lui fournies sont communiquées sous la limite de sa connaissance des lieux.

2) Voie d'accès à l'information

Le Notaire rappelle aux parties :

- que ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées, conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoie(nt) également les articles 97 du D.P.E. et 104 du D.I.C.) ;
- l'information relative au statut administratif de l'immeuble telle que circonscrite à l'article D.IV.99 paragraphe 1er, peut être obtenues en prenant appui sur le paragraphe 2 de ladite disposition et l'article R.IV.105-1 ;
- qu'il est encore loisible au vendeur de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental (au sens large) de celui-ci ;

3) informations délivrées par la commune de Foses-la-Ville:

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le Notaire soussigné a, par courrier recommandé en date du 23 octobre 2024, demandé à la Commune de Foses-la-Ville, les informations urbanistiques relatives aux biens vendus.

Ladite Commune a répondu par courrier du 19 novembre 2024 qui stipule textuellement ce qui suit :

« Maître,

*En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du **24 octobre 2024** relative aux biens sis à **5070 VITRIVAL, en lieux-dits « Laibe Cerise », « Pré du Berger », « Pré du maire », cadastrés 2^e division, section A n°1G11, n°598A, n°601A et aux biens sis à 5070 LE ROUX, en lieu-dit « Champs del Motte » cadastrés 4^e division section A n°158N , n°160D et appartenant à, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).***

Pour les biens sis à VITRIVAL, cadastrés Section A n°1G11, n°598A, n°601A :

1°

- La parcelle cadastrée 2° division, section A n°598A est située en zone forestière ;
- Les parcelles cadastrées 2° division, section A n°1G11 et n°601A sont situées en zone agricole ;

Au plan de secteur de **NAMUR** adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ; (+ prescriptions applicables pour les biens : voir les articles D.II.24 et suivants du Code) ;

2° sont soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme :

- Les parcelles sont situées dans le périmètre du guide régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité par Arrêté Ministériel du 06/09/1991 ;
- Les parcelles sont situées dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme relatif aux accès pour les personnes à mobilité réduite par Arrêté Ministériel du 25/01/2001 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 ;

~~3° est situé en au regard du projet de plan de secteur adopté par ... du ;~~

~~4° est situé en.... Au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;~~

~~5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant) ;~~

6° est/sont :

- a) ~~Situé dans un périmètre visé aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code :~~
 - ~~De site à réaménager ;~~
 - ~~De réhabilitation paysagère et environnementale ;~~
 - ~~De remembrement urbain ;~~
 - ~~De revitalisation urbaine ;~~
 - ~~De rénovation urbaine ;~~
 - ~~Situé dans un périmètre du territoire communal pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme délimité par Arrêté ministériel du 30/07/2010 ;~~

~~b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;~~

~~c) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;~~

~~d) situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ;~~

~~e) localisé(s) dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 13 du Code wallon du patrimoine ;~~

~~7° est situé/sont situés en bordure d'une voirie communale/ de la R.R. équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux. En cas de construction sur le(s) bien(s), le propriétaire est tenu de s'informer auprès du Service travaux/de l'Administration des Routes s'il existe des plans d'alignement au niveau de la voirie.~~

~~8° n'est pas repris dans le périmètre du Plan d'Assainissement par sous-Bassin Hydrographique de la SAMBRE.~~

~~9° le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;~~

~~— Le bien est situé dans une réserve domaniale ou agréée ;~~

~~— Le bien est situé dans une réserve forestière ;~~

~~— Le bien est situé dans un site Natura 2000 ;~~

~~— Le bien est concerné par une zone humide d'intérêt biologique ;~~

~~A notre connaissance, les biens ne comportent pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° : 10° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.~~

~~11° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens du décret sols du 01 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes ;~~

~~• Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir ;~~

~~• Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation ;~~

~~12° autres renseignements relatifs aux biens :~~

~~• Les parcelles cadastrées 2^e division, section A n°598A et 601A sont traversées par un cours d'eau non navigable non classé à l'Atlas des cours d'eau de VITRIVAL ;~~

~~• La parcelle cadastrée 2^e division, section A n°1G11 est située à proximité d'un cours d'eau non navigable non classé à l'Atlas des cours d'eau de VITRIVAL ;~~

~~• Sont situés en zone d'aléa d'inondation faible débordement au plan PLUIES dressé par la région Wallonne ;~~

~~• La parcelle cadastrée section A n°1G11 est située à une distance inférieure à 250 mètres d'une canalisation de gaz Fluxys ;~~

- La parcelle cadastrée section A n°601A est traversée par le **sentier n°30** inscrit à l'Atlas des voiries vicinales de VITRIVAL ;
- N'ont fait l'objet **d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme** délivré après le 1^{er} janvier 1977. Il appartient au vendeur, au bailleur, ou au constituant de déclarer si le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme non périmé ou d'un certificat d'urbanisme non périmé ;
- N'ont fait l'objet **d'aucun certificat d'urbanisme** datant de moins de deux ans ;

13° nous n'avons pas connaissance d'une infraction. Toutefois, en ce qui concerne les constructions érigées sur les biens, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite sur les lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ;

- ~~• Un Procès-verbal d'urbanisme a été dressé le..... Pour.....~~
- ~~• Un avertissement préalable a été notifié en vertu de l'article D.VII.4 du Code ;~~

14° les biens peuvent être grevés d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires.

Pour les biens sis à LE ROUX, cadastrés section A n°158N, n°160D :

1° **sont situés en zone agricole** au plan de secteur de **NAMUR** adopté par arrêté de l'**Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986** et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ; (+ prescriptions applicables pour les biens : voir les articles D.II.24 et suivants du Code) ;

2° sont soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme :

- Les parcelles sont situées dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité par Arrêté Ministériel du 06/09/1991 ;
- Les parcelles sont situées dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme relatif aux accès pour les personnes à mobilité réduite par Arrêté Ministériel du 25/01/2001 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 ;

~~3° est situé en au regard du projet de plan de secteur adopté par ... du ;~~

~~4° est situé en.... Au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement~~

~~pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;~~

~~5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant) ;~~

~~6° est/sont :~~

~~b) Situé dans un périmètre visé aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code :~~

- ~~• De site à réaménager ;~~
- ~~• De réhabilitation paysagère et environnementale ;~~
- ~~• De remembrement urbain ;~~
- ~~• De revitalisation urbaine ;~~
- ~~• De rénovation urbaine ;~~
- ~~• Situé dans un périmètre du territoire communal pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme délimité par Arrêté ministériel du 30/07/2010 ;~~

~~b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;~~

~~c) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;~~

~~d) situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ;~~

~~e) localisé(s) dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 13 du Code wallon du patrimoine ;~~

~~7° est situé/sont situés en bordure d'une voirie communale/ de la R.R. équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation les lieux. En cas de construction sur le(s) bien(s), le propriétaire est tenu de s'informer auprès du Service travaux/de l'Administration des Routes s'il existe des plans d'alignement au niveau de la voirie.~~

~~8° n'est pas repris dans le périmètre du Plan d'Assainissement par sous-Bassin Hydrographique de la SAMBRE.~~

~~9° le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;~~

- ~~— Le bien est situé dans une réserve domaniale ou agréée ;~~
- ~~— Le bien est situé dans une réserve forestière ;~~
- ~~— Le bien est situé dans un site Natura 2000 ;~~
- ~~— Le bien est concerné par une zone humide d'intérêt biologique ;~~

A notre connaissance, les biens ne comportent pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° : ~~10° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.~~

11° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens du décret sols du 01 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes ;

- ~~• Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir ;~~
- ~~• Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation ;~~

12° **autres renseignements relatifs aux biens :**

- La parcelle cadastrée section A n°160D est située en **zone d'aléa d'inondation faible par débordement** au plan PLUIES dressé par la Région Wallonne ;
- Sont situés à moins de 20 m d'un **axe de ruissellement concentré** ;
- Sont situés à moins de 200 m d'une **vue remarquable** ;
- Les parcelles cadastrées section A n°158N, n°160D sont situées à **proximité d'un cours d'eau non navigable non classé** à l'Atlas des cours d'eau de LE ROUX ;
- La parcelle cadastrée section **A n°158N est traversée par un cours d'eau non navigable non classé** à l'Atlas des cours d'eau de LE ROUX ;
- La parcelle cadastrée section A n°160D est traversée par les **sentiers n°47 et 32** inscrits à l'Atlas des chemins de LE ROUX ;
- La parcelle cadastrée section A n°158N est traversée par le **sentier n°47** inscrit à l'Atlas des chemins de LE ROUX ;
- N'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ; il appartient au vendeur, au bailleur ou au constituant de déclarer si le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme non périmé ou d'un certificat d'urbanisme non périmé ;
- N'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

13° nous n'avons pas connaissance d'une infraction. Toutefois, en ce qui concerne les constructions érigées sur les biens, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite sur les lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ;

- ~~• Un Procès verbal d'urbanisme a été dressé le..... Pour.....~~

neuvième feuillet

- ~~• Un avertissement préalable a été notifié en vertu de l'article D.VII.4 du Code ;~~

14° les biens peuvent être grevés d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires ».

L'adjudicataire reconnaît avoir reçu copie dudit courrier de la commune de Fosses-la-Ville par la publication sur le site de la vente en ligne Bidit, faite par le Notaire chargé de la présente.

Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100)

A. Information circonstanciée du vendeur

Le vendeur déclare à propos des biens que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme – Établissement classé – Implantation commerciale – Règles et permis

a) Normes

Les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :

- zone agricole au plan de secteur pour les biens sub 1, 2, 3 et 5 et zone forestière pour le bien sub 4.

b) Autorisations en vigueur

Les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir ou permis d'urbanisation.

Les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 1977 ;

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Ils ne sont visés ni 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.

3. Protection du patrimoine – Monuments et sites

Ils ne sont pas visés 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, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine... ;

4. Zones à risque

L'attention de la partie acquéreur est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze sur les assurances.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site [http:// geoportail.wallonie.be/walonmap](http://geoportail.wallonie.be/walonmap).

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens cadastrés section A numéros 1G11, 598A, 601A et 160D se trouvent en zone d'aléa d'inondation faible délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone de valeur faible d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, ce qui est confirmé par le site de la Région Wallonne cartographiant les zones d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien cadastré section A numéro 158N se trouve à proximité d'une zone dont l'aléa d'inondation est élevé.

5. État du sol – information – garantie

I. Etat du sol : information – titularité – non contractualisation- renonciation à nullité

A. Information disponible

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols relatifs au bien précité, daté du 22 octobre 2024, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

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

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

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

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé les candidats adjudicataires, avant la formation du contrat de vente, du contenu de l'extrait conforme pour chaque parcelle vendue.

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu des extraits conformes, avec le cahier des charges contenant les conditions de la vente en ligne sur le site de la vente.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase

d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination :

Le cédant déclare que les biens sont destinés à l'usage suivant : "type agricole".

2) Déclaration du cédant (absence d'information complémentaire) :

Le cédant (ou son mandataire) déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de des extraits conformes.

D. Renonciation à nullité

Le cessionnaire reconnaîtra, lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, que le cédant s'est acquitté des obligations d'information préalablement à la formation de la cession.

6. Patrimoine naturel

Ils ne sont situés ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

7. Code Wallon de l'Agriculture

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire la vente de tout ou partie de biens immobiliers agricoles, les termes « biens immobiliers agricoles » s'entendant comme étant « les biens immobiliers bâtis au plan de secteur et les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole ou déclarés dans le SIGeC », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant, déclarent que le bien vendu cadastré section A numéro 0598A est situé en zone forestière et que les biens vendus cadastrés section A numéros 1G11, 601A, 158 N, et 160 D sont situés en zone agricole au plan de secteur et sont repris dans la base de données du SIGeC.

En conséquence, en application de l'article D.54 du Code wallon de l'Agriculture, la présente vente sera notifiée à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

8. Décret SEVESO

Le Notaire instrumentant informe les parties du contenu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code wallon du Développement Territorial ayant entre autre pour objet la transposition partielle de la directive européenne concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, dont il résulte que doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession

immobilière visée par l'article D.IV.4, « les périmètres visés à l'article D.IV.57 ».

Les vendeurs déclarent n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation, ...).

L'acquéreur est informé de ce qu'il résulte de cette localisation que des restrictions importantes peuvent être apportées au droit de propriété sur ledit bien, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir. Dans ce contexte, la localisation du bien dans le périmètre décrit ci-dessus est notamment susceptible de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisation, permis d'urbanisme, ...).

B. Données techniques – Équipements

Le vendeur déclare à propos du bien que, à sa connaissance :

1. Généralité :

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100, les biens ne bénéficient pas 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.

2. Système d'épuration

En l'état, le bien vendu ne dispose pas de ou n'est raccordé à un système d'épuration.

3. Câbles et conduites en sous-sol (CICC)

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

Le vendeur déclare qu'un collecteur d'eau, proche de la limite arrière de propriété, traverse le bien de part en part.

4. Citerne à Mazout-Gaz : Code Wallon de l'environnement

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas ou plus équipé d'une citerne à mazout ou d'une citerne à gaz.

Par ailleurs, le vendeur déclare que le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...) et qu'il ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

En conséquence, il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret relatif au permis d'environnement.

5. Procès-verbal de Contrôle des installations électriques

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Le vendeur déclare que cette législation n'est pas applicable à la présente vente.

6. Performance énergétique

Les parties déclarent avoir été informées de l'Arrêté du Gouvernement wallon du trois décembre deux mille neuf relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants, publié au moniteur belge le vingt-deux décembre deux mille neuf et entré en vigueur le même jour.

Le vendeur déclare que cette législation n'est pas applicable à la présente vente.

7. Chantiers temporaires ou mobiles

Les parties reconnaissent avoir connaissance de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et notamment de l'obligation qui incombe au propriétaire qui cède son immeuble de remettre, lors de toute mutation totale ou partielle de ce bien, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire, en vertu de l'article 48 dudit Arrêté Royal.

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Pour le surplus, l'acquéreur reconnaît que son attention a été attirée sur la nécessité de constituer et compléter à l'avenir un tel dossier, s'il effectue des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

8. CertIBEau

Terrain non-bâti

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un [CertIBEau](#) « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau. L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

9. Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Le vendeur déclare à propos du bien que :

a) À propos de la situation urbanistique

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,

- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.
- Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

D. Information générale

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- 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 ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Situation hypothécaire

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

Transfert des risques – Assurances

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

vendeur déclare, qu'actuellement, bien n'est pas relié au gaz, à l'électricité,

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec les biens vendus 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.

Adjudication sous condition suspensive

Le notaire exclut expressément la faculté prévue à l'article 16 du présent cahier des charges, excluant ainsi la possibilité d'adjuger sous condition suspensive de l'obtention par l'adjudicataire d'un financement. La vente sera dès lors définitive dès l'acceptation de l'enchère la plus élevée par le vendeur.

Paiement du prix et intérêt de retard

Passés les délais de paiement prévus dans les conditions générales de vente ci-dessous, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts à concurrence de dix pour cent (10%) l'an 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.

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 à 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. Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.
- 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.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

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, compare 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 adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- 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.

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

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

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive.

Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

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

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.

Cautions

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 un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée. En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98 alinéa 2 du C.civ.).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région wallonne et région de Bruxelles-Capital)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux

articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

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

CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ

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

DROIT D'ÉCRITURE

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

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