

**CONDITIONS DE VENTE UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE
CAHIER DES CHARGES**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le six août

Nous, Maître Anne de Voghel, notaire à la résidence de la Ville d'Andenne, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Michel d'Harveng & Anne de Voghel, notaires associés » ayant son siège social à 5300 Thon-Samson/Andenne, rue de Liège 5.

A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE :

1/ Monsieur **FROIDBISE Frédéric** Léon Albert Simone Marie Marcel Colette Ghislain, né à Marche-en-Famenne le quinze mai mil neuf cent quatre-vingt-six, numéro national 86.05.15-235.89, célibataire n'ayant procédé à aucune déclaration de cohabitation légale, domicilié à 5350 Ohey, Rue Pierre Froidbise 71.

2/ Monsieur **FROIDBISE Emmanuel** André Marie Bernadette Vincent Ghislain, né à Marche-en-Famenne le cinq janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit, numéro national 88.01.05-109.44, célibataire n'ayant procédé à aucune déclaration de cohabitation légale, domicilié à 5590 Ciney, Rue du Tienne à la Justice 22.

3/ Monsieur **FROIDBISE Jean-Philippe** Daniel Natacha Ghislain, né à Marche-en-Famenne le huit octobre mil neuf cent nonante-deux, numéro national 92.10.08-101.12, célibataire n'ayant procédé à aucune déclaration de cohabitation légale, domicilié à 5350 Ohey, Rue Pierre Froidbise 71.

Monsieur FROIDBISE Emmanuel, comparant plus amplement qualifié sous 2/ est ici représenté par Monsieur FROIDBISE Frédéric, comparant plus amplement qualifié sous 1/ agissant en qualité d'administrateur en vertu des pouvoirs lui attribués aux termes d'une Ordonnance rendue par Monsieur le Juge de Paix de Ciney en date du vingt-deux novembre deux mille seize et agissant aux fins des présentes en vertu d'une Ordonnance du même Juge de Paix en date du dix janvier deux mille vingt-quatre dont une copie restera ci-annexée.

Monsieur FROIDBISE Jean-Philippe, comparant plus amplement qualifié sous 3/ est ici représenté par Monsieur FROIDBISE Frédéric, comparant plus amplement qualifié sous 1/ agissant en qualité d'administrateur en vertu des pouvoirs lui attribués aux termes d'une Ordonnance rendue par Monsieur le Juge de Paix de Neufchâteau en date du huit juin deux mille quinze et agissant aux fins des présentes en vertu d'une Ordonnance du même Juge de Paix en date du quinze avril deux mille vingt-quatre dont une copie restera ci-annexée.

Ci-après dénommés « le vendeur » et/ou « le requérant ».

CAHIER DES CHARGES

Nous, Notaire AVONS DRESSÉ COMME SUIT le cahier des charges et conditions auxquelles il sera procédé par notre ministère à la vente publique du bien ci-après décrit, et PROCEDONS à l'établissement des conditions de la vente online sur BIDDIT du bien décrit ci-dessous.

Les conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales de cette vente,
- B. La situation administrative du bien vendu,
- C. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online,
- D. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés,
- E. Les dispositions finales.

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE CETTE VENTE

Informations importantes

Vente publique dématérialisée volontaire

Voir conditions générales de la vente

Coordonnées de l'Étude

Étude des Notaires associés Michel d'Harveng et Anne de Voghel,

Rue de Liège 5

5300 Thon-Samson/Andenne

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées trois fois dans le journal « SILLON BELGE ».

Elle sera en outre réalisée sur les sites internet suivants :

- www.immoweb.be
- www.notaire.be
- www.notairedharveng.be
- www.biddit.be

En cas d'adjudication pour cause de folle enchère, la publicité serait la même que celle faite pour la première adjudication.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à quarante-huit mille euros (48.000,00 €).

Enchère minimum

L'enchère minimum pour ce bien s'élève à mille euros (1.000,00 €).

Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros ou un multiple de cette somme doit être effectuée 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 deux septembre deux mille vingt-quatre à quatorze heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le dix septembre deux mille vingt-trois à quatorze 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 (voir article 10 des conditions générales).

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Chaque adjudicataire doit se tenir disposé à comparaître devant le notaire Michel d'Harveng à Thon-Samson/Andenne, sur sa convocation, pour signer le procès-verbal de l'adjudication, et ce dans un délai de dix jours ouvrables après la clôture des enchères.

Pour la présente vente, et sans préjudice du droit pour le notaire de fixer un autre rendez-vous, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur et, sauf retrait du bien de la vente, le meilleur enchérisseur retenu doit

se tenir prêt à comparaître en l'étude du notaire le vingt septembre deux mille vingt-quatre à quatorze heures.

Droits d'enregistrement – Frais

La vente est soumise à l'application des droits d'enregistrement sur la totalité du prix de vente.

Il est rappelé que, au cas où l'administration fiscale relèverait une insuffisance de la base imposable, les droits complémentaires et amendes demeureront à la charge exclusive de l'adjudicataire.

Conformément aux conditions générales de la vente, et plus particulièrement l'article 24 repris ci-après, l'adjudicataire est tenu de payer une participation calculée et fixée de façon forfaitaire.

Condition suspensive

Aucune condition suspensive d'obtention d'un crédit ne pourra être inscrite. Les enchérisseurs doivent s'être préalablement renseignés quant à leur capacité financière. Le notaire est autorisé, en cours d'enchères, à demander aux enchérisseurs de lui fournir une attestation d'un organisme financier justifiant la capacité financière eu égard aux enchères effectuées. A défaut de pouvoir présenter une telle attestation, le notaire pourra refuser les enchères de l'enchérisseur concerné.

DÉSIGNATION DU BIEN

Commune d'Ohey-deuxième division-Hailot

Division cadastrale 92059

Une terre traversée par un chemin, située à front de la Route de Nalamont, cadastrée section A :

	Situation	Nature	Numéro de parcelle	Contenance	Revenu cadastral
1/	Bois de Hailot	Terre	0015G11P0000	1ha 19a 58ca	À déterminer vu que la parcelle est issue d'une plus grande
2/	Bois de Hailot	Terre	0015P3P0000	85a 88ca	38,00€
3/	Bois de Hailot	Terre	0015B10P0000	17a 72ca	6,00€
	<u>TOTAL</u>			2ha 23a 18ca	

Tel et ainsi que ces biens sont repris sous liseré vert, jaune et bleu au plan avec procès-verbal de bornage et de division dressé par Monsieur Arnaud Fossion, géomètre-expert immobilier à Gesves le vingt-sept juillet deux mille vingt-deux, lequel plan restera ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par les parties et le notaire.

Le vendeur confirme et certifie :

- que ledit plan est repris dans la base de données des plans ;
- que sa référence dans la base de données des plans est 92059-10180 ;
- que ledit plan n'a pas été modifié depuis sa reprise dans ladite base de données.

Par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire, l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est priée de transcrire ledit plan à l'aide de ladite référence.

Les indications cadastrales sont communiquées à titre de simple renseignement.

Origine de propriété

Originellement les biens ci-dessus décrits appartenaient à Monsieur FROIDBISE Albert pour les avoir acquis aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé et clôturé à la requête de Madame HENARD Juliette, Madame LECLERCQ Rose, Madame HENRY Simone, Monsieur LECLERCQ Philippe et Madame LECLERCQ Blanche par Maître Maurice Grosfils, notaire à Ohey le quatorze décembre mil neuf cent septante-huit, acte transcrit.

Monsieur FROIDBISE Albert est décédé à Andenne le neuf janvier deux mille vingt-deux. Sa succession a été recueillie en totalité en pleine propriété par ses trois fils, a succession par ses trois fils Messieurs FROIDBISE Frédéric, Emmanuel et Jean-Philippe chacun pour un tiers.

Les biens ci-dessus décrits appartiennent dès lors à

- Monsieur Frédéric FROIDBISE pour un/tiers en pleine propriété ;
- Monsieur Emmanuel FROIDBISE pour un/tiers en pleine propriété ;
- Monsieur Jean-Philippe FROIDBISE pour un/tiers en pleine propriété ;

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien étant libre d'occupation, l'adjudicataire en aura la jouissance après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels,

Si le paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels intervient avant la récolte de l'année en cours, l'adjudicataire en aura la jouissance après l'enlèvement de celle-ci.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

A compter de cette date, l'adjudicataire supportera toutes taxes généralement quelconques relativement à la jouissance du bien, en ce compris le précompte immobilier.

Droit de préemption – Droit de préférence

Le titre de propriété du vendeur ne mentionne aucun droit de préemption ou droit de préférence.

Contenance – État – Servitudes – Mitoyennetés

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

Toute différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'adjudicataire, sans bonification ni indemnité.

La description du bien à l'affiche ou dans les annonces n'est fournie qu'à titre de simple renseignement et n'est pas garantie.

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, sans aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol, ni garantie de vices, apparents ou cachés, et avec toutes ses servitudes, fussent-elles passives, apparentes ou occultes, sans recours contre le vendeur.

L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes, qui peuvent grever le bien. Il pourra faire valoir les unes et se défendre des autres, à ses frais, risques et périls.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaîtra avoir parfaite connaissance de cet état et renoncera définitivement à tout recours de ce chef contre le vendeur et le Notaire soussigné.

L'adjudicataire aura à s'entendre pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, le tout sans intervention vendeur ni recours contre lui.

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.

Actions en garantie

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

Environnement – gestion des sols pollués

Le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

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 en cas de dommages de tiers.

Aucune garantie de couverture du bien en cas de dommages de tiers ne peut être donnée par le vendeur ou la curatrice dans le cadre de la présente vente publique.

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 éventuelles taxes sur terrains non bâtis, ainsi que les éventuelles taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

B. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

I. Généralités :

1) Notion

L'adjudicataire se déclare informé de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme,

environnement, ...) qui forment le statut administratif de l'immeuble, dont le Code Wallon du Développement Territorial (CoDT) disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ; ces dispositions s'imposent à lui dans le cadre des présentes.

L'adjudicataire devra s'informer de toutes les prescriptions urbanistiques auprès des autorités administratives compétentes dont dépend le bien susdit. En conséquence, il sera sans recours contre le requérant ou la partie saisie, notamment pour les limitations, actuelles ou futures, qui pourraient être apportées à son droit de propriété par les lois, décrets ou règlements en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou d'environnement ainsi que toutes réglementations en la matière.

À l'exception de ce qui est mentionné ci-après, il est fait observer qu'à la connaissance du requérant et du Notaire soussigné le bien n'a fait l'objet d'aucun autre permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article DIVA, alinéas 1^{er} à 3, et, le cas échéant, à l'article D.IV.4, alinéa 4 du Code du développement territorial, et qu'en conséquence il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

En cas de démolition, construction, reconstruction ou transformation, modification du relief du sol, défrichement, déboisement, dépôt de véhicules usagés ou de mitrilles, les adjudicataires devront se conformer aux règlements et prescriptions des autorités compétentes.

Dans le cadre des articles D.IV 99, D.IV.100 et D.IV.105 du Code du développement territorial, le notaire instrumentant a interrogé la commune d'Ohey, laquelle a répondu ce qui suit, par courrier du vingt-deux mars deux mille vingt-deux :

« 2e Division Haillot Section A n°15 P 3, 15 B 10, 15 Z 6

Le bien en cause :

1° Est situé au plan de secteur de Namur, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; en

Zone agricole (D.II.36) :

§1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique. Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement ;

2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant. Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa 3. Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.

2° Est situé en **zone agricole**, d'un schéma de développement communal adopté par le Conseil Communal en date du 23 Novembre 2015 (se référer aux conditions et mesures s'y rapportant, disponibles sur le site communal www.ohey.be).

3° Est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme reprenant notamment les prescriptions relatives au :

Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;
Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par des personnes à mobilité réduite ;

- Règlement en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments.

4° N'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL).

5° N'a pas fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1^{er} janvier 1977 :

N'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977;

N'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement/déclaration de classe 3;

En ce qui concerne les constructions sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux. 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.

Si le bien est grevé d'une infraction urbanistique, il est possible de régulariser la situation en remettant en état les lieux ou en obtenant un permis d'urbanisme le cas échéant, et ce, peu importe le changement de propriétaire. Il est à noter qu'un délai de péremption existe pour certaines infractions urbanistiques, en vertu de l'article D.V11.1 §2 du CoDT.

6° N'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans

;

7° N'a pas fait l'objet d'une division.

8° Est situé dans **aucune zone** de régime d'assainissement au P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique) dans sa version informatique disponible sur le site internet de la SPGE au moment de la rédaction du présent document.

En zone de régime d'assainissement collectif, il n'est pas garanti qu'une canalisation d'égouttage conforme et/ou capable de recevoir de nouvelles eaux se trouve le long du bien concerné. Nous vous invitons dès lors à consulter le service urbanisme de la commune s'il s'agit d'une voirie communale, et le SPW-Régie des Routes de Bouge s'il s'agit d'une voirie régionale.

9° Concernant l'accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux : nous vous renvoyons auprès des gestionnaires cités ci-après ;

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 du Code, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97,7° du Code relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (SWDE, rue de la Concorde 41 à 4800 Verviers — AIEG, rue des Marais 11 à 5300 Andenne). Pour votre complète information, le site Internet de l'A.S.B.L. C1CC (Contact fédéral informations câbles et conduites) - www.Klim-cicc.be met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne.

10° Suivant le code de l'Eau (arrêté du GW du 1^{er} décembre 2016), sans préjudice à d'autres législations applicables, les eaux pluviales seront évacuées :

- Prioritairement dans le sol par infiltration ;
- En cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;
- En cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° et 2°, en égout. Si nécessaire, des nues devront être posées le long de la voirie et ce à charge du demandeur.

11° N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine.

12° N'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine.

13° N'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager.

14° N'est pas situé dans un périmètre de reconnaissance économique (anciennement ZAR).

15° N'est pas situé dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté.

16° N'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain.

17° N'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.

18° N'est pas situé dans une cavité souterraine d'intérêt scientifique.

19° N'a pas fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.

20° N'a pas fait l'objet d'une prime à la réhabilitation/restructuration.

21° N'a pas fait l'objet d'un permis de location.

22° **Est situé** dans une zone à risque au vu de de la carte de l'aléa d'inondation (**aléa moyen à élevé**) par ruissellement et/ou débordement de cours d'eau du sous bassin hydrographique de la Meuse Aval et/ou Meuse-Amont, adoptée par le Gouvernement wallon, dont la carte est publiée sur le site de la DG03. Toutefois, la problématique de l'érosion et du ruissellement des eaux sur le terrain sera également à prendre en compte pour tout projet éventuel de construction future afin d'éviter les problèmes potentiels d'inondation.

23° N'est pas situé à moins de 250 mètres des installations de gaz de la société FLUXYS ni à moins de 250 mètres d'un projet d'installation de gaz de la société FLUXYS.

S'agissant de canalisations en sous-sol pour le transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, prière de vous adresser à la société Fluxys, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles.

24° N'est pas situé à proximité immédiate (moins de 10m) d'un arbre, une haie ou une zone de haie remarquable.

25° N'est pas situé dans une zone AHREM.

26° N'est pas situé dans un Périmètre d'Intérêt Paysager (PIP).

27° N'est pas situé à moins de 200 mètres d'une vue remarquable.

28° **A 15 Z 6 situé** à proximité (moins de 100 mètres) 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 sauvage.

29° N'est pas traversé par une servitude.

30° **A 15 Z 6 situé** à proximité (moins de 50m) d'un cours d'eau. (**cat nc**)

Pour les cours d'eau soumis à la gestion provinciale (2ème catégorie), nous vous invitons à prendre contact avec le Commissaire Voyer gérant les cours d'eau, au service technique provincial chaussée de Charleroi, 85 à 5000 Namur.

31° **Est traversé** par un axe de ruissellement concentré.

32° Ne contient pas de wateringue.

33° N'est pas situé dans une zone de prévention des captages au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et à l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 14 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau.

34° N'est pas situé dans la zone vulnérable du site SEVESO, seuil bas, Electrabel S.A — Centrale nucléaire de Tihange.

35° La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines.

La parcelle n'a pas une présence de puits de mines.

La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines.

La parcelle n'a pas une présence de minières de fer.

La parcelle n'a pas une présence de karst.

36° N'est pas situé dans une zone à risque au vu de la carte des Eboulements et Risques karstiques.

37° Ne contient pas de biens classés et/ou de zones de protection.

38° N'est pas concerné par la carte archéologique.

39° N'est pas situé dans une zone à état de pollution du sol.

40° N'est pas repris à l'Inventaire du patrimoine immobilier culturel.

41° N'est pas situé le long d'une voirie régionale (RN 698 Ohey — Huy) — (RN 983 Ohey — Barvaux-sur-Ourthe) ou (RN 921 Ciney — Bierwart) gérée par le SPW — Régie des routes de Bouge — Direction Générales Opérationnelle des routes et des bâtiments — Boulevard du Nord 8, 5000 Namur (081/772000).

Nous vous renvoyons auprès du Commissaire précité, afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné et qu'un raccordement aux égouts est réalisable le cas échéant.

42° Est situé sur le territoire du « Sud Namurois » en zone vulnérable au nitrate désignée en application des articles R. 191 et R. 192 du Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'eau ; l'arrêté ministériel portant

extension de la zone vulnérable du territoire dit « Sud Namurois » daté du 22 novembre 2012 (...) ».

3) Mesures d'appropriation foncière

Le bien n'est pas visé par un plan (ou projet de plan) d'expropriation,

Il n'est pas repris dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13, ni par un périmètre de préemption.

4) Protection du patrimoine

Sauf les réserves reprises dans le certificat d'urbanisme et suivant une recherche effectuée sur le Géoportail de Wallonie, le bien n'est pas concerné par l'une des mesures suivantes :

- une inscription sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
- un classement en application de l'article 196 du même Code ;
- une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;
- une localisation dans une 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.

5) Zones à risque - réserves - zone Natura 2000

Le bien n'est pas exposé à un risque naturel, autre que l'inondation, le ruissellement et la zone vulnérable au nitrate, ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, les affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

Le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000; il ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

6) Autorisations en vigueur

A la connaissance de la requérante, le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation non périmé (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 2 en vigueur.

7) Avis de division

Le bien objet de la présente vente ne résulte pas de la division d'une propriété plus grande de sorte qu'il ne doit pas être fait mention d'un avis délivré conformément à l'article D.IV.102

8) Périmètre Seveso

Il est rappelé aux parties que, suivant l'article D.IV.57. du CoDT, 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 mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux-ci ; 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 (Voy. <http://www.seveso.be/hp/hp.asp> pour localiser les établissements « Seveso » en Belgique, mais également d'identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des

« zones vulnérables et des « zones vulnérables provisoires », non constitutives de périmètres au sens de l'article 136bis du C.W.A.T.U.P.).

Le requérant déclare n'avoir reçu aucune notification ni information laissant entendre que le bien objet des présentes serait concerné par de telles dispositions.

II. Assainissement du sol

Information générale

Le notaire soussigné informera l'attention de l'adjudicataire sur le fait que la présence de terres polluées dans le sol, quelle qu'en soit l'origine ou la date de la pollution, pourrait générer un coût imprévu pour le propriétaire; ce dernier pourrait en effet être tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, nettoyage,...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation, en passant par une obligation de dénonciation auprès des autorités, en l'occurrence l'Office wallon des déchets.

Le notaire soussigné informera l'adjudicataire des dispositions contenues dans le Décret wallon du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, entré en vigueur au premier janvier deux mille dix-neuf lesquelles imposent notamment vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol

Application au bien vendu

En application du décret, le notaire soussigné remettra à l'adjudicataire les attestations délivrées par la Banque de Données de l'Etat des Sols en date du trois août deux mille vingt-deux qui stipulent chacun textuellement ce qui suit: « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations (d'assainissement) au regard du décret des sols* ».

L'adjudicataire recevra une copie des attestations du sol.

Le requérant, sans que l'adjudicataire ne puisse exiger de lui des investigations préalables, ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des attestations de la Banque de Données de l'Etat des Sols reprises ci-dessus.

C. CONDITIONS GÉNÉRALES DE TOUTE VENTE BIDDIT

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*, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

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 ; *il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;*
- d) en cas de décès du meilleur des enchérisseurs retenus par le Notaire, avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, *accepté par le vendeur*, soit adjuger aux 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 de 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 cinq 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 cinq minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq minutes précédentes.

Les enchères sont dans tous les cas closes 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 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 »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le Notaire.

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

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 cinq enchérisseurs 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 dix jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue compareisse devant le notaire après que celui-ci a pris contact avec lui, pour que ce Notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.
- 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, compareisse devant le Notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente.

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 *onlines* 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 procès-verbal 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 défaillants 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 dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros).

Mise à prix

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. Le Notaire diminuera donc la mise à prix sur bidit.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 adjudgé 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 adjudgé 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 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 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.

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, fixé actuellement à 5,25%, majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. À 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. 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.

<h3>D. LES DÉFINITIONS</h3>

- 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 dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.
- 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 après acceptation de l'enchère ;
- 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.

Cela a pour conséquence :

- A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.
- B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.
- C) que le Notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de dix jours ouvrables.
- D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les cinq enchérisseurs ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.
- 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.
-

E. DISPOSITIONS FINALES

1) Élection de domicile

Le requérant, l'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution devront faire une élection de domicile expresse en Belgique soit dans le procès-verbal d'adjudication, soit dans les actes de ratification, d'élection de command ou de cautionnement.

2) Attribution de juridiction

Toute contestation surgissant à l'occasion d'une vente publique, sera de la compétence exclusive du tribunal du lieu de la vente.

3) Etat civil

Conformément aux dispositions de l'article 11 de la Loi organique sur le Notariat, le notaire instrumentant confirme l'identité (nom-prénoms-adresse-date et lieu de naissance) des personnes physiques qui ont comparu devant lui et ce sur la base des documents officiels mentionnés dans la loi (carte d'identité/extrait du registre national).

Afin de satisfaire aux prescriptions de la Loi Hypothécaire le notaire instrumentant certifie sur base des documents officiels (carte d'identité/extrait du registre national), le nom, les prénoms, date et lieu de naissance et adresse de personnes physiques, qui comparaissent devant lui ;

4) Droit commun

Indépendamment des conditions reprises aux présentes ou au cahier des charges général, l'adjudicataire devra se conformer à toutes dispositions résultant des lois, règlements et usages même non ici spécifiés.

DROIT D'ÉCRITURE

Sur déclaration du notaire, le droit d'écriture s'élève à cent euros (100,00€).

DONT PROCES-VERBAL,

Fait et dressé à Thon-Samson/Andenne, en l'Étude
Lecture faite, nous, notaire avons signé.