

Dossier	DE	Antenne concernée	Droit d'écriture	Annexe (O/N)	Répertoire
2025/0610	50 € + 100 €	Namur	100 €	O	105547

**CAHIER DES CHARGES VENTE PUBLIQUE
BOIS A MOIRCY**

Annexe : croquis (conduite d'eau)

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le deux mars,

Nous, **Pierre-Yves ERNEUX**, notaire associé à Namur, exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « **Pierre-Yves ERNEUX & Laurence ANNET, notaires associés** », ayant son siège à Namur (Erpent), chaussée de Marche, 577-579, procédons à l'établissement des conditions de la **vente online sur biddit.be** du bien décrit ci-dessous,
à la requête de :

[...]

Ci-après dénommés « **le vendeur** », et parfois « **le cédant** ».

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 spécifiées les termes utilisés ;
- D. Les procurations.

A. LES CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE LIBRAMONT-CHEVIGNY

4^E DIVISION MOIRCY - ARTICLE 160

- 1) Le *bois* sis en lieu-dit « **Fray champs** », cadastré selon titre et selon extrait récent section B, numéro 0160AP0000, d'une contenance de deux hectares soixante-deux ares nonante centiares (2ha 62a 90ca);
- 2) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section B, numéro 0163AP0000, d'une contenance de deux ares nonante centiares (2a 90ca);
- 3) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section B, numéro 0163RP0000, d'une contenance de quarante-cinq ares dix centiares (45a 10ca);
- 4) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section B, numéro 0163SP0000, d'une contenance de deux hectares neuf ares cinquante centiares (2ha 09a 50ca);

- 5) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section B, numéro 0163TP0000, d'une contenance de un hectare trente-quatre ares soixante centiares (1ha 34a 60ca);
- 6) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section B, numéro 0163WP0000, d'une contenance de trente-neuf ares vingt centiares (39a 20ca) ;
- 7) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section B, numéro 0163XP0000, d'une contenance de quarante-trois ares quatre-vingts centiares (43a 80ca) ;
- 8) Le *chemin* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section B, numéro 0163ZP0000, d'une contenance de dix-sept ares septante centiares (17a 70ca) ;
- 9) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section B, numéro 0163A2P0000 (anciennement 163Q), d'une contenance de quarante-quatre ares vingt centiares (44a 20ca);
- 10) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section B, numéro 0164AP0000, d'une contenance de deux hectares trente-cinq ares vingt centiares (2ha 35a 20ca) ;
- 11) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section C, numéro 0474CP0000, d'une contenance de quatre-vingts ares quarante centiares (80a 40ca) ;
- 12) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section C, numéro 0475C2P0000 (anciennement partie du 475C), d'une contenance de quatre hectares quatre-vingt-trois ares nonante centiares (4ha 83a 90ca) ;
- 13) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section C, numéro 0475D2P0000, d'une contenance de quarante ares nonante centiares (40a 90ca) ;
- 14) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section C, numéro 0478BP0000, d'une contenance de soixante-deux ares quarante centiares (62a 40ca) ;
- 15) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section C, numéro 0478CP0000, d'une contenance de quarante-six ares septante centiares (46a 70ca) ;
- 16) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section C, numéro 0481FP0000, d'une contenance de trente-trois ares septante centiares (33a 70ca) ;
- 17) Le *bois* sis en lieu-dit « **Haut Toit** », cadastré selon titre et selon extrait récent section C, numéro 0481GP0000, d'une contenance de un hectare quatre-vingt-un ares quatre-vingts centiares (1ha 81a 80ca) ;
Soit un total indicatif de dix-neuf hectares soixante-quatre ares nonante centiares (19ha 64a 90ca)

- 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*, y compris les composantes inhérentes des ouvrages et plantations, que ces composantes inhérentes soient incorporées ou non.
- Les éventuels canalisations (Cfr. infra, sous le titre « statut administratif ») ou infrastructures appartenant, le cas échéant (aucun repérage n'ayant été mené), à des sociétés de service public ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

[...]

- Les adjudicataires devront se contenter de l'établissement de propriété indiquée ci-avant.
- Après paiement par les adjudicataires de toutes les sommes dues en vertu du Procès-Verbal d'adjudication, l'adjudicataire pourra demander à se faire produire une **expédition** ou une grosse des présentes.

2. SITUATION ADMINISTRATIVE OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET INCIDENCES CONTRACTUELLES

I. Préambule :

1) Notion

- Les comparants se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissantes au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB, ...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code Wallon de Développement territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle.
- La **zone forestière** est définie à l'article D.II.37 du CoDT, tandis que les conditions auxquels des actes et travaux sont autorisable dans celle-ci sont énoncées aux articles R.II.37-1 et suivants dudit Code.

2) Obligations réciproques entre cocontractants

a) En matière d'information :

- De façon générale, le cédant s'engage à informer le cessionnaire 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 du cessionnaire.
- Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le cédant (articles D. 99 du CoDT, article 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...) ou le notaire, dans la limite des voies d'accès, le cessionnaire ou adjudicataire est

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 du projet qui pourrait être sien, s'il ne s'agissait pas seulement de maintenir la situation existante.

b) En matière de cession d'autorisation :

- Tous les éventuels permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis au cessionnaire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. Le cédant s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire au cessionnaire pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de telles formalités devraient réglementairement être accomplies par le cédant.

3) Voie d'accès à l'information

a) Généralité :

- Le rédacteur du présent acte rappelle que :
 - ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le cédant 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 l'article 97 du D.P.E.),
 - l'information relative au statut administratif de l'immeuble telle que circonscrite à l'article D.IV.99, § 1^{er}, peut être obtenue en prenant appui sur le § 2 de ladite disposition et l'article R.IV.105-1 ;
 - il est encore loisible au cédant 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,
 - enfin, l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratif de l'immeuble (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme, ...).

b) Application :

- Le cédant confirme l'information reprise ci-dessous, au vu des *renseignements urbanistiques* reçus de la Commune de Libramont, le 8 octobre 2025.

II. Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (Art. D.IV.99 et 100) - performance énergétique

A. Information circonstanciée du cédant :

- Le cédant, le cas échéant, représenté, déclare à propos du bien qu'à sa connaissance :

1. Aménagement du territoire et urbanisme - Etablissement classé - règles et permis

a) Normes

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : **zone forestière** au plan de secteur et
 - 160A et 475C2 – à proximité d'un cours d'eau de catégorie 3
 - 163A 2, 163 R, 163 T, 163 W, 163 Z, 475 C2, 475D2, 478 C2 – en périmètre d'intérêt paysager ;
 - le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (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°1 ou 2 en vigueur ;
 - 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, ...),
- 2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**
- il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
- 3. Protection du patrimoine - Monuments et sites**
- il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine, ...);
- 4. Zones à risque**
- le bien est situé en **zone de protection de captage** (prévention forfaitaire III) ;
 - une **conduite d'eau** traverse certaines parcelles (voir croquis en annexe) ;
 - sous cette réserve, il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de

terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique,

5. Patrimoine naturel

- il n'est situé 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° ;

6. Contraintes liées à des subsides – régime forestier (non)

- Le Vendeur déclare que le bien n'est visé par aucune mesure de restriction de la propriété, notamment consécutivement à des aides ou subventions perçues dans le passé (élagage à grande hauteur, éclaircie, ...).
- Le Vendeur déclare au besoin que le bien n'est pas soumis au régime forestier.

B. Données techniques - Equipements :

- Le cédant déclare à propos du bien qu'il n'est pas équipé mais qu'il bénéficie 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.

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

- Le cédant déclare à propos du bien que :
 - a) A 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'acquéreur.

b) A propos de l'état du sol :

1) Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 7 juillet 2025 énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sol* ».
- Ledit extrait conforme sera, préalablement à l'adjudication, à la disposition des amateurs via la plateforme Online.

2) Déclaration de non-titularité des obligations

- Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret

sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

3) Déclaration de destination non contractualisée

- Pour une activité strictement forestière, sans installation industrielle ni usage annexe, l'usage de type I (« naturel ») est la règle, à moins que la réalité de terrain ne démontre une autre affectation effective. Sur cette base, le vendeur déclare que l'usage est de type I.

4) Information circonstanciée

- Le cédant (ou son mandataire) déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire à ce qui figure dans l'extrait de la BDES et susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

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.

3. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

- Le vendeur déclare que :
 - il n'a réalisé sur le bien que des travaux forestiers ordinaires,
 - ceux-ci ne requièrent pas la constitution d'un Dossier d'intervention ultérieur (DIU).

4. MISE A PRIX ET DECLARATIONS FISCALES

- La mise à prix s'élève à **QUATRE CENT SEPTANTE MILLE EUROS (470.000,00 €)**,

5. ENCHERE MINIMUM

- L'enchère minimum en séance s'élève à **mille euros (1.000,00 €)**. Seule cette somme ou un multiple de cette somme peut être avancé comme enchères ; des enchères formulées en dehors de cette règle ne seront pas acceptées.

6. DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

- Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi vingt-neuf avril deux mille vingt-six à dix heures**.
- Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi sept mai deux mille vingt-six à dix 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.

7. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION

- Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **mardi douze mai deux mille vingt-six à seize heures**.

- **L'attention de l'acquéreur est donc attirée sur la circonstance qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'étude du notaire soussigné, LE MARDI DOUZE MAI DEUX MILLE VINGT-SIX A SEIZE HEURES, sauf à prendre des dispositions préalables (par exemple : signature d'une procuration par acte notarié).**
- 8. **VISITES ET CONTACT**
 - Les amateurs pourront contacter l'étude des notaires associés Pierre-Yves Erneux et Laurence Annet, à Namur, pour tout éclaircissement ou question quelconques relatifs à la vente par courriel (info@actanciel.be) ou par téléphone (081/22.00.82).
 - Les amateurs intéressés par l'acquisition du bien mis en vente sont autorisés à se rendre sur le bien pendant la période précédant l'échéance de l'adjudication, sans qu'une autorisation préalable spécifique ne soit requise pour chaque visite. Toutefois, cette faculté est subordonnée aux conditions impératives suivantes :
 - a) **Déclaration préalable** : Tout amateur souhaitant visiter la propriété doit en aviser l'étude notariale par courriel au moins 24 heures avant sa visite, en précisant son identité, ses coordonnées et la date et l'heure approximative de sa visite,
 - b) **Respect de l'environnement** : Les visiteurs s'engagent à ne causer aucun dommage au milieu forestier, à ne procéder à aucun prélèvement (arbres, branches, plantes, champignons, etc.), à ne pas troubler la faune et à ne laisser aucun déchet sur place,
 - c) **Sécurité et responsabilité** : Les visites s'effectuent sous l'entière responsabilité des visiteurs qui reconnaissent être informés des risques inhérents à la fréquentation d'un milieu forestier. Ils dégagent expressément le propriétaire actuel et au besoin, le notaire vendeur, de toute responsabilité en cas d'accident ou de dommage,
 - d) **Interdictions spécifiques** : Il est formellement interdit de circuler en véhicule motorisé en dehors des voies d'accès autorisées, d'allumer du feu, de camper, d'introduire des animaux domestiques non tenus en laisse, ou d'entreprendre toute activité susceptible de dégrader le bien ou de constituer une nuisance,
 - e) **Respect des droits des tiers** : Les visiteurs veilleront à respecter les droits de passage éventuels, les limites de propriété et à ne pas troubler la jouissance paisible des propriétés voisines,
 - f) **Horaires** : Les visites ne pourront avoir lieu qu'entre 9h00 et 18h00, sauf accord exceptionnel de l'étude notariale
Le non-respect de ces obligations pourra entraîner l'interdiction d'accès au bien pour le visiteur concerné et, le cas échéant, des poursuites judiciaires en cas de dommages constatés.
- 9. **SEANCE D'INFORMATION – LECTURE DU CAHIER CHARGES**

- Une séance d'information visant à permettre au notaire soussigné de répondre aux questions des amateurs ainsi qu'à commenter le contenu du présent cahier des charges est fixée au **lundi treize avril deux mille vingt-six à seize heures en l'étude.**
- 10. TRANSFERT DE PROPRIETE**
- L'adjudicataire aura la propriété du bien à partir du jour de l'adjudication.
- 11. JOUISSANCE – OCCUPATION**
- a) Etat d'occupation**
- Au vu des recherches effectuées par l'étude (administration de l'enregistrement) et après interpellation du vendeur ou de son mandataire, il apparaît que, sans préjudice de l'existence d'un ancien bail de chasse venant à échéance le 31 mars 2026, le bien est **libre de tout bail** et droit d'occupation généralement quelconque, qu'il soit rémunéré ou non, précaire ou non, notamment bail à ferme, contrat de culture, vente d'herbe ; le Vendeur précise qu'aucune résiliation d'un bail antérieur n'est intervenue en dehors des conditions formelles imposées par la loi (ex. résiliation authentique ou judiciaire pour un bail à ferme) ;
 - Vu l'échéance du bail de chasse, le vendeur n'est pas tenu de rétrocéder le prorata de loyers.
- b) Entrée en jouissance**
- Sous cette seule réserve, l'adjudicataire aura la jouissance des biens exposés en vente, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.
 - Le propriétaire délaissera le bien et le mettra à la libre disposition de l'adjudicataire à peine d'y être contraint, par le premier huissier à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique.
 - Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de l'altérer volontairement en tout ou partie.
- 12. TRANSFERT DES RISQUES (EXONÉRATION PARTIELLE) – ASSURANCES (LIMITES)**
- Sous réserve de ce qui suit, les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.
 - Si **entre les présentes et le procès-verbal d'adjudication**, le bien devait subir une **dégradation** ou un **dommage du fait d'une force majeure** (ex. tempêtes et ouragans exceptionnels, incendies majeurs d'origine naturelle (foudre), épidémies exceptionnelles d'insectes xylophages (par exemple scolytes) inconnues lors de la mise en vente, inondations ou glissements de terrain, impositions administratives

imprévisibles (zones placées subitement en quarantaine, ...)), le vendeur sera exonéré de toute responsabilité à l'égard de l'adjudicataire, pour la perte, le vol, le dommage ou toute autre dégradation affectant le bien, à condition que le montant desdites dépréciations n'excède pas trente pour cent (30%) de la valeur totale de celui-ci.

- Toute partie ayant connaissance d'un sinistre ou d'une dégradation affectant le bien est tenue d'en informer l'autre partie et le notaire soussigné, **par écrit**, dans les meilleurs délais et au plus tard dans les **cinq jours ouvrables** suivant la découverte du sinistre.
- En cas de sinistre ou dégradation notifié(e) conformément au paragraphe précédent, les parties conviennent de désigner Monsieur Valéry Bemelmans, expert forestier, pour établir dans les plus brefs délais un rapport chiffrant le montant exact du préjudice subi, sur la base de la valeur du bien au jour de la mise en vente. Eu égard à la notoriété et à la probité reconnues de Monsieur Bemelmans, les parties consentent expressément, par dérogation à l'article 1.8, § 6, du Code civil, à ce que celui-ci intervienne en qualité d'expert nonobstant tout éventuel conflit d'intérêts, direct ou indirect, qui pourrait résulter de ses relations professionnelles antérieures avec le vendeur ou avec les biens objets de la vente. Ce consentement exprès vaut renonciation de chacune des parties à invoquer la nullité de l'expertise sur le fondement de ladite disposition. À défaut de disponibilité de Monsieur Bemelmans ou en cas de récusation motivée par l'adjudicataire dans un délai de huit jours calendrier suivant la notification du sinistre, un expert forestier de remplacement sera désigné par le notaire soussigné parmi les experts inscrits auprès de la Société Royale Forestière de Belgique ou titulaires d'un agrément équivalent.
- Les frais d'expertise seront supportés par moitié par chaque partie. Toutefois, si le rapport conclut à une dépréciation inférieure ou égale à trente pour cent (30%), les frais d'expertise seront intégralement à charge de la partie qui a sollicité l'expertise. En cas de sinistre ou dégradation notifié(e) conformément au paragraphe précédent, un **expert forestier** sera désigné d'un commun accord entre les parties dans un délai de **dix jours ouvrables** à compter de la notification. À défaut d'accord dans ce délai, l'expert sera désigné par le notaire soussigné parmi les experts forestiers inscrits auprès de la Société Royale Forestière de Belgique ou titulaires d'un agrément équivalent. L'expert établira dans les plus brefs délais un rapport chiffrant le montant exact du préjudice subi, sur la base de la valeur du bien au jour de la mise en vente. Les frais d'expertise seront supportés par moitié par chaque partie. Toutefois, si le rapport conclut à une dépréciation inférieure ou égale à trente pour cent (30%), les frais d'expertise seront intégralement à charge de la partie qui a sollicité l'expertise.

- Si le montant estimé des dégâts excède trente pour cent (30%) de la valeur de référence, l'adjudicataire pourra demander une réduction proportionnelle du prix, cette réduction ne pouvant excéder la quotité des dégâts estimés au-delà du seuil de trente pour cent (30%).
- En cas de désaccord d'une partie sur les conclusions du rapport d'expertise visé ci-avant, celle-ci pourra, dans un délai de quinze jours calendrier suivant la réception du rapport, solliciter la désignation d'un second expert par voie de requête auprès du Président du Tribunal de première instance du Luxembourg, siégeant en référé, conformément aux articles 1680 et suivants du Code judiciaire. L'avis du second expert sera définitif et liera les parties, sauf recours judiciaire au fond.
- L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et l'indemnisation éventuelle arrêtée aux paragraphes précédents.
- Le vendeur déclare que le bien n'est pas assuré, que ce soit en responsabilité civile propriétaire de forêt (« RC Forêt ») ou en assurance incendie forestière (ex. « AMIFOR »). Il est par ailleurs loisible à l'adjudicataire de souscrire une ou plusieurs polices d'assurance de ce type dès l'enchère.

13. ETAT DU BIEN – MITOYENNETES ET SERVITUDES

- Le bien est vendu :
 - sous les modalités qui précèdent, dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales,
 - sans garantie des vices apparents ou cachés,
 - sans garantie de l'état, bon ou mauvais, des plantations, s'il en existe, vices et défauts (même cachés) ou pour tous autres motifs et en outre, pour ce qui concerne spécialement la qualité des bois, des essences et de leur volume, sans recours du chef de chablis, scolytes, pourriture, mitrilles, etc.
- Le Vendeur autorise l'accès au Bien pour les besoins de la visite de ceux-ci aux conditions déterminées ci-avant mais se dégage de toute responsabilité du chef du descriptif du Bien et de ses plantations.
- Le Vendeur ajoute également qu'à sa connaissance :
 - a) il peut librement disposer du Bien, dont les plantations n'ont pas été promises à la vente sur pied,
 - b) le Bien, y compris ses plantations, est vendu **libre de sûreté ou garanti**, immobilière (ex. hypothèque) comme mobilière (réserve de propriété ou gage),
 - c) le Bien ne bénéficie d'aucune certification de gestion,
 - d) l'**accès** au Bien se fait, sans garantie, au départ de la rue de Vesqueville ;
 - e) le Bien ne comporte pas de zones humides ;
 - f) les bois marqués l'ont été uniquement à des fins d'expertise.

14. MITOYENNETES

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

15. SERVITUDES

- L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, en ce compris les servitudes légales découlant des dispositions issues du droit public immobilier (urbanisme, environnement, ...), qui peuvent grever ledit bien ; il pourra faire valoir les unes et se défendre des autres, à ses frais, risques et périls, sans recours contre le vendeur.
- Le Vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou opposition concernant le bien, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc...), ni envers des administrations publiques (DNF, commune,...).
- Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude de droit privé sur le bien vendu et *a fortiori*, qu'ils n'en ont personnellement consentie aucune et qu'il n'a pas connaissance de convention dérogatoire à propos d'une quelconque mitoyenneté.
- Néanmoins, dans l'acte de vente du 31 janvier 2003, de la parcelle 164AP0000, précité, il est textuellement stipulé ce qui suit :
« La vente a lieu en outre aux clauses et conditions de l'acte de cession-partage précité reçu par le notaire Adolphe Detienne à Liège, le dix mai mil neuf cent soixante et un, et reproduites textuellement ci-après : « 6. Les chemins délimitant les biens présentement attribués des biens restant en indivision entre les comparants seront mitoyens, étant entendu que les frais d'entretien et de mise en état de ces chemins incomberont à ceux qui les auront utilisés ».
- L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

16. LIMITES – CONTENANCE

- Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.
- Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

17. DEGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL

- L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.
- Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

18. REGISTRE DES GAGES

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

19. ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN CREDIT HYPOTHECAIRE

- La présente vente n'est pas réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire ou d'un financement.

20. SITUATION HYPOTHECAIRE

- 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.

21. DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE

- Le vendeur certifie qu'il n'a conféré, ni droit de préférence, ni droit de préemption.
- Sous le bénéfice de l'existence d'un droit de préférence ou de préemption opposable, 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. 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.

22. ABONNEMENTS – ALIMENTATION EN ÉNERGIE

- Le vendeur précise que le bien n'est desservi par aucune source d'alimentation en énergie.

23. IMPÔTS

- L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien 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 autres taxes sur terrains non bâtis ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

B. LES CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE
--

a) 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.

b) 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.

c) 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 une des enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
 - d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers

les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) Si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

- Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

d) 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.

e) Le déroulement d'une vente online sur biddit.be
Article 8.

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

Article 9.

- La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.
- Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier »

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

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

f) Système d'enchères

Article 10.

a) 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.

b) 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.

c) 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.

g) 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.

h) La clôture des enchères - Article 13.

- Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité, ...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.
- Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. En revanche, 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.
- i) **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 :
 - une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
 - une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

- Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de € **5.000 (cinq mille euros)**.
 - Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.
 - Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.
 - L'enchérisseur a alors le choix de :
 - soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
 - soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.
- j) 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 du Code judiciaire, 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 »).
- k) 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.
- l) 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.

m) 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.

n) 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.

o) 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.

p) Déclaration de command - Article 21

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

q) Caution - Article 22

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

r) Solidarité – Indivisibilité - Article 23

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

s) 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.

t) Frais – Article 25

- Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.
- Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :
 - vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
 - vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
 - vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
 - quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
 - treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
 - treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
 - treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
 - treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
 - treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
 - treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
 - treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
 - treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
 - douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).
- u) Article 25bis - Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.**
- En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de

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

- Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.
 - Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.
 - Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.
 - Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.
- v) **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.
- w) **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.
- x) **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.
- y) **Sanctions - Article 28**
- A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :
 - soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
 - soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
 - soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,
 - Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.
 - Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.
 - Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux

termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

- Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.
- Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.
- Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :
 - Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
 - En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
 - A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
 - Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
 - Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.
- Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui

de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la masse.

- L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais 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.
- L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2^o C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2^o VCF, pour faire diminuer les coûts.
- Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

z) 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.

aa) 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 DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente.
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

[...]

E. DECLARATIONS FISCALES

A) Répression d'une dissimulation sur le prix ou les charges

- Le notaire instrumentant donnera lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.* »

B) Insuffisance :

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

C) Régime de Taxation

- La présente vente est réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.

F. ELECTION DE DOMICILE

- A défaut d'autre élection de domicile lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir élu domicile en l'étude du Notaire soussigné.

G. CERTIFICATION

- Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, s'agissant des personnes physiques, au vu de leurs documents d'identité.

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Namur (Erpent), chaussée de Marche 577-579, date que dessus.

Et lecture *intégrale* et *commentée* faite, les comparants ainsi que Nous, notaire, signons ce cahier des charges.

VOUS VOUS TRANSMISE
POUR INFORMATION

