

04/08/2026

25/27499/VH

Cahier des charges

Vente publique

D. écrit. : 50,- €

Annexe : 0

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX
Le quatre août,
Nous, Manon TONDEUR, notaire à la résidence de Bastogne,
Procède à l'établissement des conditions de vente de la vente publique physique des biens décrits ci-dessous, à la requête et en présence de :

[...]

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

A. Les conditions spéciales ;

B. Les conditions générales ;

C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

D. Le(s) procuration(s), ci reprise(s).

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

En complément des conditions générales de la vente, l'adjudication est faite suivant les charges, clauses et conditions particulières reprises ci-après :

Coordonnées de l'étude

Etude du notaire Manon TONDEUR, ayant son siège à 6600 Bastogne, rue de Neufchâteau, 39 (info@notaire-tondeur.be)

Description du bien – Origine de propriété

LOT 1

COMMUNE DE VAUX-SUR-SURE – 4^e division – Hompré :

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Tiers du Honfoi cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro **0052A P0000**, pour une contenance de 68 ares et 70 centiares - *Revenu cadastral non indexé : 20 €*
- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Tiers du Honfoi cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro **0052B P0000**, pour une contenance de 68 ares et 70 centiares - *Revenu cadastral non indexé : 20 €*

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

LOT 2

COMMUNE DE VAUX-SUR-SURE – 4^e division – Hompré :

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Tiers du Honfoi cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro **0054T P0000**, pour une contenance de 80 ares - *Revenu cadastral non indexé : 29 €*
- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Tiers du Honfoi cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro **0054X P0000**, pour une contenance de 61 ares et 28 centiares - *Revenu cadastral non indexé : 16 €*

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

LOT 3

COMMUNE DE VAUX-SUR-SURE – 4^e division – Hompré :

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Devant la base cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro **0392 P0000**, pour une contenance de 36 ares et 50 centiares - *Revenu cadastral non indexé : 13 €*
- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Deso la beole cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de

moins d'un an, section C numéro **0560 P0000**, pour une contenance de 16 ares et 80 centiares - *Revenu cadastral non indexé* : 6 €

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Deso la beole cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro **0561 P0000**, pour une contenance de 01 hectare 09 ares et 10 centiares - *Revenu cadastral non indexé* : 6 €

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

LOT 4

COMMUNE DE VAUX-SUR-SURE – 4^e division – Hompré :

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Bois do defoy cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section D numéro **0033A P0000**, pour une contenance de 01 hectare 56 ares et 20 centiares - *Revenu cadastral non indexé* : 46 €

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

LOT 5

COMMUNE DE VAUX-SUR-SURE – 4^e division – Hompré :

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Tiers dol quate cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section D numéro **0246D P0000**, pour une contenance de 01 hectare 50 ares et 10 centiares - *Revenu cadastral non indexé* : 45 €

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

LOT 6

COMMUNE DE VAUX-SUR-SURE – 4^e division – Hompré :

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé A la terre no cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section D numéro **0002L P0000**, pour une contenance de 54 ares et 40 centiares - *Revenu cadastral non indexé* : 8 €
- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé A la terre no cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section D numéro **0002M P0000**, pour une contenance de 04 hectares 69 ares 60 centiares - *Revenu cadastral non indexé* : 140 €
- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé A la terre no cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section D numéro **0587E P0000**, pour une contenance de 01 hectare 85 ares 30 centiares - *Revenu cadastral non indexé* : 37 €

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

LOT 7

COMMUNE DE VAUX-SUR-SURE – 4^e division – Hompré :

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Bois do defoy cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section D numéro **0030B P0000**, pour une contenance de 20 centiares - *Revenu cadastral non indexé* : 0 €
- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Vivy du tru cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de

moins d'un an, section D numéro **0105A P0000**, pour une contenance de 20 ares et 70 centiares - *Revenu cadastral non indexé : 4 €*

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Vivy du tru cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section D numéro **0106D P0000**, pour une contenance de 16 ares et 90 centiares - *Revenu cadastral non indexé : 3 €*

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

LOT 8

COMMUNE DE VAUX-SUR-SURE – 4^e division – Hompré :

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Dri le gros bois cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro **0090E P0000**, pour une contenance de 01 hectare 88 ares et 10 centiares - *Revenu cadastral non indexé : 56 €*
- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Dri le gros bois cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro **0094A P0000**, pour une contenance de 01 hectare 29 ares et 20 centiares - *Revenu cadastral non indexé : 38 €*
- Un bien repris au cadastre comme « Bois », situé A moitte fontaine cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section G numéro **0302A P0000**, pour une contenance de 50 centiares - *Revenu cadastral non indexé : 0 €*

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

LOT 9

COMMUNE DE VAUX-SUR-SURE – 4^e division – Hompré :

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Dessous la suquette cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section G numéro **0421Y P0000**, pour une contenance de 01 hectare 26 ares et 70 centiares - *Revenu cadastral non indexé : 38 €*

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

LOT 10

COMMUNE DE VAUX-SUR-SURE – 4^e division – Hompré :

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé à Tiers du Honfoi cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro **0051A P0000**, pour une contenance de 45 ares et 40 centiares - *Revenu cadastral non indexé : 13 €*

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

LOT 11

COMMUNE DE LEGLISE – 2^e division – Assenois :

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé A morfet cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro **0112K2 P0000**, pour une contenance de 57 ares et 22 centiares et de 01 hectare 86 ares 03 centiares - *Revenu cadastral non indexé : 80 €*

- Un bien repris au cadastre comme « Terre », situé A morfet cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro **0112L2 P0000**, pour une contenance de 14 ares et 22 centiares - *Revenu cadastral non indexé : 4 €*

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

Mise à prix

- LOT 1 : VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €) ;
- LOT 2 : ONZE MILLE CINQ CENTS EUROS (11.500,00 €)
- LOT 3 : VINGT-NEUF MILLE EUROS (29.000,00 €)
- LOT 4 : VINGT-HUIT MILLE EUROS (28.000,00 €)
- LOT 5 : VINGT-TROIS MILLE EUROS (23.000,00 €)
- LOT 6 : CENT VINGT-SEPT MILLE EUROS (127.000,00 €)
- LOT 7 : TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €)
- LOT 8 : CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (57.000,00 €)
- LOT 9 : VINGT-TROIS MILLE EUROS (23.000,00 €)
- LOT 10 : HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €)
- LOT 11 : QUARANTE-SIX MILLE EUROS (46.000,00 €)

Prime

Pas d'application. Les amateurs sont informés du fait que l'article 15, alinéa trois, des conditions générales de vente ci-après ne s'applique pas à la présente vente.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **MILLE EUROS (1.000,00 €)**.

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

Condition suspensive de crédit

L'adjudication n'aura pas lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par les adjudicataires.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères

- LOT 1 : le mercredi 09 septembre 2026 à 09h00
- LOT 2 : le mercredi 09 septembre 2026 à 11h00
- LOT 3 : le mercredi 09 septembre 2026 à 14h00
- LOT 4 : le jeudi 10 septembre 2026 à 09h00
- LOT 5 : le jeudi 10 septembre 2026 à 11h00
- LOT 6 : le jeudi 10 septembre 2026 à 14h00
- LOT 7 : le jeudi 10 septembre 2026 à 15h00
- LOT 8 : le lundi 14 septembre 2026 à 09h00
- LOT 9 : le lundi 14 septembre 2026 à 11h00
- LOT 10 : le lundi 14 septembre 2026 à 14h00
- LOT 11 : le mercredi 09 septembre 2026 à 09h30

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

- LOT 1 : le jeudi 17 septembre 2026 à 09h00
- LOT 2 : le jeudi 17 septembre 2026 à 11h00
- LOT 3 : le jeudi 17 septembre 2026 à 14h00
- LOT 4 : le vendredi 18 septembre 2026 à 09h00
- LOT 5 : le vendredi 18 septembre 2026 à 11h00
- LOT 6 : le vendredi 18 septembre 2026 à 14h00
- LOT 7 : le vendredi 18 septembre 2026 à 15h00
- LOT 8 : le mardi 22 septembre 2026 à 09h00
- LOT 9 : le mardi 22 septembre 2026 à 11h00
- LOT 10 : le mardi 22 septembre 2026 à 14h00
- LOT 11 : le jeudi 17 septembre 2026 à 09h30

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

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude à Bastogne, rue de Neufchâteau, 39, **le jeudi 24 septembre 2026 en matinée.**

L'attention de l'adjudicataire est donc attirée sur la circonstance qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'étude du Notaire soussigné aux date et heure indiqués ci-dessus, sauf à prendre des dispositions préalables (par exemple : signature d'une procuration).

Visites

Les visites se font librement par les amateurs sur base des plans fournis, sans rdv avec l'étude.

Publicité

La publicité est réalisée sur :

- IMMOWEB ;
- IMMO NOTAIRE ;
- Site internet de l'étude ;
- Page Facebook de l'étude.

Des panneaux seront également apposés sur les différents lots.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

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

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

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

Le vendeur déclare que les biens présentement vendus sont occupés par [...], suivant bail à ferme verbal qui, en vertu de l'article 52 du décret du 2 mai 2019 rentré en vigueur le 1^{er} janvier 2020, est présumé avoir commencé une troisième période de 9 ans, à compter du 1^{er} janvier 2020.

Afin de lui permettre d'exercer le droit de préemption résultant à son profit en vertu de la loi du 04 novembre 1969 sur le bail à ferme, modifié par le décret régional wallon du 2 mai 2019, le notaire soussigné lui notifiera, au moins 15 jours à l'avance, les informations relatives à la vente publique des biens prédécrits.

L'adjudicataire, par la signature du procès-verbal, sera censé avoir pris connaissance des conditions d'occupation des biens mis en vente et avoir dispensé tant le vendeur que le notaire instrumentant de lui en donner de plus amples descriptions. L'adjudicataire fera son affaire personnelle des dispositions reprises ci-avant, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre le vendeur de quelque nature que ce soit. L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant de l'occupation des biens renseignée ci-avant, sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention et de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. L'acquéreur n'est toutefois pas subrogé dans les droits du vendeur pour ce qui concerne la poursuite d'éventuels arriérés de loyer, le vendeur restant seul compétent pour ce faire. Le notaire soussigné informera l'adjudicataire des conditions auxquelles, en vertu de la loi, il pourra, le cas échéant, mettre fin au bail du fait de son acquisition.

Droit de préemption – Droit de préférence

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

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

Comme précisé ci-avant, afin de permettre au preneur d'exercer le droit de préemption résultant à son profit de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, modifié par le décret régional wallon du 2 mai 2019, le notaire soussigné lui notifiera, au moins 15 jours à l'avance, le jour de début et de clôture des enchères relativement à la vente publique dématérialisée des biens prédécrits.

En cas de vente dématérialisée, pour autant que le preneur n'ait pas renoncé à son droit de préemption avant la fin des enchères, le notaire instrumentant procèdera à l'adjudication sous condition suspensive du non exercice de ce droit.

Dans ce cas, le preneur dispose d'un délai de dix jours à dater de la notification d'un extrait de l'acte d'adjudication faite par le notaire instrumentant pour informer ce dernier de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur, selon l'article 57 ou par acte du notaire instrumentant.

L'extrait contient le jour de l'adjudication, le prix pour lequel elle a été faite et le nom du notaire instrumentant qui l'a reçue.

Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Pour autant que de besoin, il est ici précisé qu'à **la connaissance de la partie venderesse, il n'existe pas de servitude conventionnelle d'accès au lot 3 composé des numéros 0560, 0561 et 392, à la parcelle cadastrée sous numéro 0033A (lot 4) et à la parcelle cadastrée sous numéro 0246D (lot 5).**

De ce fait, le propriétaire d'une parcelle enclavée ne dispose certes pas d'un intérêt actuel pour réclamer un passage aussi longtemps qu'il est toléré qu'il dispose d'un accès (*Cass. 26 septembre 2013 C.13.0059.N., Pas.p.1809*). En effet, une servitude ne sera actée qu'en cas de refus matériel par les propriétaires des biens avoisinant de permettre l'accès aux biens objets des présentes.

Si à l'avenir l'accès aux biens n'était plus possible, il appartiendrait à l'adjudicataire de faire le nécessaire en vue de l'obtention, en justice le cas échéant, d'une servitude de passage, ce droit leur étant légalement accordé par le prescrit de l'article 3.135 et 3.136 du code civil.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire sera 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.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour être quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Transfert des risques – Assurances

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

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

Impôts

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

Frais – Intérêts de retard

a.- Frais de la vente

Les frais d'élection de command et de ratification d'une acquisition faite par porte-fort incombant à l'adjudicataire sont fixés forfaitairement à deux cent cinquante euros (250 €), taxe sur la valeur ajoutée comprise.

b.- Intérêts

Le taux d'intérêt de retard dont question à l'article 27 des conditions générales de la vente est fixé à sept pour cent l'an (7%).

Dispositions administratives

URBANISME

1. Généralités

Le notaire informe présentement les amateurs de l'opportunité de recueillir de leur côté, avant la clôture des enchères, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel ils peuvent demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis délivrés pour ledit bien.

2. Lettre de la commune

I. Le bien est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et du patrimoine.

Le notaire instrumentant a interrogé la commune de Vaux-sur-Sûre et la commune de Léglise en date des 15 juin et 03 juillet 2026 conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code wallon du Développement Territorial (CoDT*bis*), pour connaître la situation administrative et urbanistique du bien vendu.

Ladite commune de Vaux-sur-Sûre a répondu par lettre du 15 juillet ; copie de cette réponse est mise à la disposition des amateurs via la plateforme Biddit.

II. En outre, conformément à l'article D.IV.99 du CoDT*bis* actuellement en vigueur ainsi que sur base des informations communiquées par la commune, le vendeur déclare que le bien vendu :

1. Normes d'aménagement du territoire et d'urbanisme :

- est repris au plan de secteur de Bastogne :
 - o en zone agricole : 52/A, 52/B, 392, 560, 561, 30/B, 33/A, 246/D, 30/B, 105/A, 106/D, 51/A, 94/A et 302/A
 - o en zone agricole et forestière : 2/M, 2/L, 587/E, 90/E, 421/Y ;
 - o en zone forestière : 54/X et 54/T
- est concerné par des guides régionaux d'urbanisme ;
- n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- n'est pas visé par un schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un projet de schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un guide communal d'urbanisme, un projet de guide communal d'urbanisme ;
- n'est pas repris dans un schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement et rapport urbanistique et environnemental) ;

2. Autorisation et avis :

- ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré), délivré après le 1^{er} janvier 1977, **à l'exception toutefois d'un permis d'urbanisme délivré en date du 16 juin 2026, sous références 56/2026, visant l'abattage d'une trentaine d'arbres situés à proximité directe du ruisseau de Grandru dont les berges ont**

subi des dégâts dus à l'activité des castors (0105A, 0106D et 0030B) ;

- ne fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans et laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir lesdits actes et travaux, ni d'un certificat de patrimoine valable ;
- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement ou déclaration environnementale de classe III.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

En outre, le notaire instrumentant rappelle :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

3. Infractions urbanistiques :

- ne recèle, de son propre fait ou par le fait d'un tiers, aucune infraction en vertu de l'article D.VII.1 §1er, 1°, 2° ou 7° du CODT *bis* ;
- est actuellement affecté à l'usage agricole, que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier devant faire de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

4. Informations complémentaires :

- ne fait pas l'objet du droit de préemption en vertu des articles D.VI.17 §1er et D.VI.19 du CoDT,
- ne fait pas l'objet d'un arrêté royal d'expropriation et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine ;
- ne fait pas l'objet d'une ordonnance d'insalubrité ;
- ne fait pas l'objet ni d'une inscription sur la liste de sauvegarde, ni d'une procédure ou d'un arrêté de classement définitif ;
- n'est pas repris dans le périmètre de protection d'un bien bénéficiant de l'une ou l'autre de ces mesures de protection ;
- n'est pas localisé dans une zone figurant sur la **carte du zonage archéologique** ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique, **à l'exception des parcelles 2/L et 587/E ;**
- ne fait pas l'objet d'une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et sites, les mines, carrières et sites désaffectés ;
- ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un 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 ;
- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ;
- qu'il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ni de zone humide d'intérêt biologique ;

- est traversé par un cours d'eau de 3^e catégorie : 106/D et 587/E
- est situé à moins de 50 mètres d'un cours d'eau de 3^e catégorie : 30/B, 246/D, 105/A, 106/D, 285/A, 90/E ;
- n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation et n'avoir reçu aucune notification à ce sujet, à l'exception des parcelles suivantes concernées par un aléa faible : 30/B, 246/D, 105/A, 106/D, 587/E ;
- est traversé par un axe de ruissellement concentré : 560, 561 et 587/E ;
- est situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : 560, 561, 105/A, 587/E, 90/E, 94/A, 302/A ;
- est situé dans un parc naturel ;
- est situé dans le périmètre d'une zone Natura 2000 : 2/L, 246/D, 30/B, 105/A, 106/D, 587/E, 421/Y ;
- est situé à moins de 100 mètres d'un périmètre d'une zone Natura 2000 : 2/M, 2/L, 246/D, 30/B, 105/A, 106/D, 587/E, 421/Y ;

Ladite commune de Léglise a répondu par lettre du 03 juillet ; copie de cette réponse est mise à la disposition des amateurs via la plateforme Biddit.

II. En outre, conformément à l'article D.IV.99 du CoDT*bis* actuellement en vigueur ainsi que sur base des informations communiquées par la commune, le vendeur déclare que le bien vendu :

5. Normes d'aménagement du territoire et d'urbanisme :

- est repris au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau en zone agricole ;
- est concerné par des guides régionaux d'urbanisme ;
- est situé dans le périmètre du schéma de développement communal adopté par le conseil communal en séance du 16 décembre 2015 entré en vigueur le 11 mai 2016 et qui reprend les biens en zone agricole prioritaire et en zone agricole d'intérêt écologique et/ou paysager ;
- n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- n'est pas visé par un schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un projet de schéma de développement pluricommunal, un guide communal d'urbanisme, un projet de guide communal d'urbanisme ;
- n'est pas repris dans un schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement et rapport urbanistique et environnemental) ;

6. Autorisation et avis :

- ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré), délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
- ne fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans et laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir lesdits actes et travaux, ni d'un certificat de patrimoine valable ;
- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement ou déclaration environnementale de classe III.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

En outre, le notaire instrumentant rappelle :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

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

7. Infractions urbanistiques :

- ne recèle, de son propre fait ou par le fait d'un tiers, aucune infraction en vertu de l'article D.VII.1 §1er, 1°, 2° ou 7° du CODTbis ;
- est actuellement affecté à l'usage de terres agricoles, que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier devant faire de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

8. Informations complémentaires :

- ne fait pas l'objet du droit de préemption en vertu des articles D.VI.17 §1er et D.VI.19 du CoDT,
- ne fait pas l'objet d'un arrêté royal d'expropriation et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine ;
- ne fait pas l'objet d'une ordonnance d'insalubrité ;
- ne fait pas l'objet ni d'une inscription sur la liste de sauvegarde, ni d'une procédure ou d'un arrêté de classement définitif ;
- n'est pas repris dans le périmètre de protection d'un bien bénéficiant de l'une ou l'autre de ces mesures de protection ;
- n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique ;
- ne fait pas l'objet d'une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et sites, les mines, carrières et sites désaffectés ;
- ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées ;
- **bénéficie d'un accès à une voirie communale non équipée ;**
- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière, un site Natura 2000 ;
- qu'il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ni de zone humide d'intérêt biologique ;
- **est situé à moins de 50 mètres d'un cours d'eau de 3^e catégorie : 112/K2 ;**
- **est situé en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau : 112/K2 ;**
- **est concerné par une wateringue : 112/K2 ;**
- **est situé dans le parc naturel Haute Sûre Forêt d'Anlier ;**
- **est situé à moins de 200 mètres d'une vue remarquable ;**
- **est concerné par une zone de haies remarquables.**

III. Par ailleurs, le vendeur déclare ne pas être propriétaire de biens non bâtis joignant (et touchant) directement le bien présentement vendu, de telle sorte qu'aucune division urbanistique ni aucun lotissement n'a dû être introduit, et ce préalablement à l'adjudication.

REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

1. Gestion et aménagement des sols

Les dispositions du Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1er mars 2018 imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols.

L'extrait conforme a été délivré par l'administration en date du 03 août 2026 et mentionne les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives au bien vendu.

Cet extrait conforme stipule textuellement ce qui suit : « [...] »

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

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

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

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

Le vendeur déclare que le bien vendu est actuellement destiné à un usage agricole.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cet extrait conforme de la banque de données de l'état des sols.

2. CertIBEau

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'adjudicataire déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

3. Point de contact fédéral informations Câbles et Conduites (CICC)

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

4. Conditions spéciales

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété de ce dernier.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes publiques physiques immobilières - 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 publique 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 aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance physique suivant le mode établi par les usages des lieux.

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 peut 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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement sous une forme physique, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions spéciales de vente et dans la publicité.

Conséquences d'une enchère

Article 9. Chaque enchérisseur reste tenu par son offre et toutes les obligations résultant des conditions de vente jusqu'à la signature du procès-verbal d'adjudication ou jusqu'à ce que le bien soit retiré.

La clôture des enchères

Article 10. La clôture des enchères conduit, soit à ce que le bien soit adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente. L'adjudication se déroule au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 11.

Manquement de l'acheteur

Si un enchérisseur dont l'enchère a été acceptée s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2500 € (deux mille cinq cent euros).

Manquement du vendeur

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'enchérisseur retenu, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication. Cette clause ne prive pas l'enchérisseur retenu du droit d'exiger du vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

Mise à prix et prime

Article 12. Le notaire peut 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.

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

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

Lorsque le notaire ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime au premier enchérisseur. Cette prime s'élève à un pourcent (1%) du montant offert, 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.

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

Article 13. 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.

Pluralité de lots

Article 14. Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente. 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.

En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse ; celle-ci ne peut-être plus élevée que la somme des dernières enchères reçues pour chacun des lots séparément, augmentée avec un maximum de dix pourcent.

Subrogation légale

Article 15. 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 16. 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 17. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 18. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

Article 19. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 20. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 21. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

Article 22. 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 (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 23. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;

- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

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

Article 23bis. 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).

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 23, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

Compensation

Article 24. 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 des frais dus ;
- 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 25. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 26. 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 consignait 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 27. 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 28. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

C. LES DÉFINITIONS

- **Les conditions de vente :** toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- **Le vendeur :** le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- **L'acheteur/l'adjudicataire :** celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire.
- **Le bien :** le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront de cette manière vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- **La vente :** la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- **L'offre physique :** l'enchère émise au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de vente et dans la publicité.
- **L'enchérisseur :** celui ou celle qui émet une offre.
- **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. Seul le notaire détermine

l'enchère minimum.

- L'adjudication : l'acte dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés.
- 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.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

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

1. *Madame HAAN Virginie, collaboratrice notariale, faisant élection de domicile en l'étude du Notaire soussigné ;*
2. *Madame MOREAUX Marine, collaboratrice notariale, faisant élection de domicile en l'étude du Notaire soussigné ;*
3. *Madame ROBERT Valentine, collaboratrice notariale, faisant élection de domicile en l'étude du Notaire soussigné ;*
4. *Tous collaborateurs de l'étude du notaire soussigné.*

Ci-après, désignées par les termes « **le mandataire** ».

Pour lequel le mandataire sub 4 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui sont chargés, de manière irrévocable, de :

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

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, former les masses, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés. Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum (le cas échéant, pour le prix minimum en masse ou pour chacun des lots) fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

DISPOSITIONS FINALES

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leur domicile ci-dessus indiqué.

Certificat d'état civil et d'identité

Le notaire certifie, au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude des comparutions, nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants.

Droit d'écriture

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

Déclarations de capacité

Les comparants déclarent :

- qu'ils n'ont pas signé de mandat hypothécaire permettant la mise en gage du bien vendu ;
- que le bien vendu ne fait l'objet ou ne menace de faire l'objet d'aucun litige ni d'aucune procédure administrative ou judiciaire.

Les comparants déclarent :

- qu'ils sont capables ;
- qu'ils n'ont introduit à ce jour aucune requête en règlement collectif de dettes et qu'ils n'ont pas l'intention d'en introduire une ;
- qu'ils n'ont obtenu ni sollicité un sursis provisoire ou définitif ou une réorganisation judiciaire ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement et n'ont jamais été déclarés en faillite ;
- qu'ils ne sont pas pourvus d'un curateur ou d'un administrateur au sens de la loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine ;
- de manière générale, qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure ayant pour effet de diminuer leur capacité juridique et qu'ils ne sont pas dessaisis de l'administrations de leur bien.

Projet

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, le 31 juillet 2026 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Expédition de l'acte authentique

Le notaire instrumentant informe les comparants que la copie du présent acte sera disponible dans la Banque des actes notariés consultable via le lien suivant : <https://www.izimi.be>.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Bastogne, rue de Neufchâteau, 39, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.