2026 /

CAHIER DES CHARGES

fixant les clauses et conditions de la vente online sur biddit.be

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, le sept septembre.

Je soussignée, Maître **Sophie Robinet**, notaire à la résidence de Saint-Hubert, (…)

Procède, ainsi qu'il suit, à l'établissement des conditions de vente online sur Biddit.be qui régiront la vente publique des immeubles dont la désignation sera reprise ci-après, (…).

EXPOSE PREALABLE – RAPPEL DE LA PROCEDURE

(…)

CECI EXPOSE

Nous, Notaire, avons dressé comme suit le CAHIER DES CHARGES fixant les clauses et conditions auxquelles le bien sera adjugé publiquement, online, sur le site biddit.be.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

A. Les conditions spéciales ;
B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
D. Suite de la procédure.

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

A.1 Coordonnées de l'étude

Etude de la Notaire Sophie Robinet
Rue Saint-Gilles,37
6870 Saint-Hubert
Numéro de téléphone : 061/61.10.09
Adresse e-mail : sophie.robinet@belnot.be

A.2 Description du bien

COMMUNE DE SAINTE-ODE - 3ième division – 82029 TILLET

* Un **pré**, sis Dessous Houmont, connu au cadastre selon récent extrait cadastral section D numéro **0576LP0000**, pour une contenance de trois ares cinquante centiares (350 m²). Revenu cadastral : € 0,00.

* Une **terre** vaine et vague, sise Au Sentier de Magerotte, connue au cadastre selon récent extrait cadastral section D numéro **0534/02CP0000**, pour une

contenance de quarante-deux ares septante centiares (4.270 m²). Revenu cadastral : € 0,00.

* Un **pré,** sis Au sentier de Magerotte, connu au cadastre selon récent extrait cadastral section D numéro **0534YP0000**, pour une contenance de nonante-trois ares nonante et un centiares (9.391 m²). Revenu cadastral : € 18,00.

* Un **pré**, sis A Roy, connu au cadastre selon récent extrait cadastral section D numéro **0536KP0000**, pour une contenance de nonante-deux ares vingt-huit centiares (9.228 m²). Revenu cadastral : € 18,00

* Un **canal,** sis Dessus le Monty, connu au cadastre selon récent extrait cadastral section C numéro **0101DP0000**, pour une contenance de quatre ares cinquante-huit centiares (458 m²). Revenu cadastral : € 0,00.

* Un **pré,** sis Dessus le Monty, connu au cadastre selon récent extrait cadastral section C numéro **0095AP0000**, pour une contenance de douze ares dix centiares (1.210 m²). Revenu cadastral : € 2,00.

* Un **canal,** sis Dessus le Monty, connu au cadastre selon récent extrait cadastral section C numéro **0102DP0000**, pour une contenance de vingt-cinq centiares (25 m²). Revenu cadastral : € 0,00.

* Un **canal,** sis Dessus le Monty, connu au cadastre selon récent extrait cadastral section C numéro **0102EP0000**, pour une contenance de un are nonante-sept centiares (197 m²). Revenu cadastral : € 0,00.

La superficie totale des huit parcelles prédécrites s'élève, selon cadastre, à **deux hectares cinquante et un ares vingt-neuf centiares (2ha 51a 29ca).** Ces huit parcelles constituent trois ensembles séparés par du domaine public non cadastré comme indiqué ci-après :

1) 576LP0000, 534C2P0000 et 534YP0000 (avec présence dans cet ensemble d'un ruisseau, le « Brul », de classe 2.

Il est ici précisé que Madame (…) a déclaré, dans ses observations sur l'aperçu des revendications que ce ruisseau faisait plus de 6 mètres de largeur pour lequel la traversée est impossible sans création d'une infrastructure autorisée par la Région wallonne. Madame (…) a également déclaré estimer que cette autorisation serait difficile à obtenir car lesdites parcelles se trouvent en zone Natura 2000. Selon elle, cela a pour conséquence que les parcelles agricoles situées au-delà dudit ruisseau sont enclavées.

Il est aussi ici précisé que Mesdames (…) ont quant à eux déclaré que ledit ruisseau ne ferait pas une largeur de 6 mètres.

Le notaire soussigné invite l'adjudicataire prendre ses informations auprès de la Commune et de la Région wallonne et rappelle le mécanisme de la servitude légale de passage .

2) 536KP0000, et

3) 101DP0000, 95AP0000, 102DP0000 et 102EP0000.

Il est précisé que deux chemins publics, non visibles sur le terrain mais figurés au cadastre, séparent les trois ensembles susindiqués. Cela a pour conséquence qu'il existe, en plus du ruisseau serpentant à l'intérieur du premier ensemble, deux enclaves publiques au milieu des huit parcelles prédécrites.

Ces enclaves appartenant au domaine public de voirie sont imprescriptibles.

En plus des huit parcelles prédécrites, le lot 2 comprend également les deux parcelles suivantes :

COMMUNE DE SAINTE-ODE - 3ième division – 82029 TILLET

* **Un pré**, sis Laguenime, connu au cadastre selon récent extrait cadastral section D numéro **0553TP0000**, pour une contenance de deux ares soixante centiares (260 m²). Revenu cadastral : € 0,00.

* **Un pré**, sis Verdaye, connu au cadastre selon récent extrait cadastral section C numéro **0128BP0000**, pour une contenance de un are septante centiares (170 m²). Revenu cadastral : € 0,00.

Il est ici précisé que ces deux parcelles sont enclavées. Il est renvoyé aux articles 3.135 à 3.137 du Code civil sur la servitude légale de passage.

Dispositions générales

La description des biens est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

A.3 Origine de propriété

(…)

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.

A.4 Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

A.5 Mise à prix

La mise à prix s'élève à **septante-cinq mille euros (75.000 EUR).**

A.6 Enchère minimum

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

A.7 Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères sont le lundi 30 novembre 2026 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères sont le mardi 8 décembre 2026 à 11 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.

A.8 Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire le **mardi 15 décembre 2026 à 10 heures.**

A.9 Publicité

La publicité préalable à la séance de vente sera faite via internet sur le site biddit.be et les sites qui y sont associés (Immoweb, notaire.be) et par des affiches apposées sur le bien mis en vente et sur tout autre site et média utile, en Belgique ou au Luxembourg pour promouvoir du mieux possible la vente.

A.10 Visites et contacts

Les amateurs pourront contacter l'étude de la Notaire Sophie Robinet pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente à l'adresse email sophie.robinet@belnot.be ou au numéro de téléphone suivant : 061/61.10.09.

Les biens vendus étant à l'état de terrain et visibles depuis la route, il n'y aura pas de visites organisées à proprement parler.

A.11 Transfert de propriété

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

A.12 Jouissance – Occupation

Lesdits biens loués à ferme à Madame (…), plus amplement qualifiée ci-avant.

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

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

L'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

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.

Durée du bail

La date de début du bail n'a pas pu être déterminée et les conditions d'occupation non plus.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 52 alinéa 5 et 6 du décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, les baux verbaux qui n'auront pas fait l'objet d'un écrit dans les 5 ans à dater du premier janvier 2020, sont réputés avoir débutés la troisième période de neuf ans à la date du 1er janvier 2020.

Impact de la vente sur le bail.

Le bail n'ayant pas date certaine antérieure aux présentes conditions de vente et les preneurs occupant les lieux depuis plus d'un an, l'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du bailleur.

A.13 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.

A ce sujet, il est précisé :

Le droit de préemption légal de la législation sur le bail à ferme s'applique, lequel prévoit « art. 48 *§ 2. En cas de vente publique, l'officier instrumentant notifie au moins quinze jours à l'avance au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente en cas de vente publique physique ou, en cas de vente dématérialisée, le jour de début et de clôture des enchères.*

Lorsqu'il a décidé d'emblée de renoncer à l'exercice de son droit, le preneur en informe l'officier instrumentant chargé de procéder à la vente au plus tard avant le début des enchères.

(…)

§ 4. En cas de vente dématérialisée, pour autant que le preneur n'ait pas renoncé à son droit de préemption avant la fin des enchères, l'officier instrumentant procède 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 l'officier instrumentant pour informer ce dernier de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur, selon l'article 57 ou par acte de l'officier instrumentant. L'extrait contient le jour de l'adjudication, le prix pour lequel elle a été faite et le nom de l'officier instrumentant qui l'a reçue. »

Les biens sont soumis en totalité au droit de préemption du preneur à ferme. S'agissant d'un lot mixte situé pour partie en zone d'habitat à caractère rural, pour partie en zone agricole et pour partie en zone d'espaces verts, le droit de préemption du preneur porte sur l'ensemble du lot (voir A. CAPRASSE et E. BEGUIN, Bail à ferme et droit de préemption en Région wallonne après le décret du 2 mai 2019, Bruxelles, Larcier, page 337, numéro 1460).

Dans ce lot :

- sont en zone d'habitat à caractère rural : toute la parcelle 576L, une partie de la parcelle 534C2 et une partie de la parcelle 534Y, représentant ensemble une superficie approximative de 3350 m² ;
- sont en zone agricole : le solde des parcelles 534C2 et 534Y ainsi que la totalité des parcelles 536K, 101D, 95A, 102D et 102E ;
- sont en zone d'espaces verts : les parcelles 553T et 128B.

A.14 Transfert des risques

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive.

A.15 Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, prorata temporis, 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 les résidences secondaires, sur les immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

A.16 Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état et la situation dans lesquels il se trouve au moment de l'adjudication ; sans recours contre le vendeur ou ses créanciers, pour erreur dans la description du bien, vices quelconques mêmes cachés, vétusté, dessolements ou dégradations, sauf le recours des adjudicataires, à leurs risques et périls, contre les auteurs des dégradations, le tout conformément à l'article 1649 de l'ancien Code civil.

Le bien est vendu avec les meubles qui le garnissent, dans son état d'encombrement actuel, dont l'adjudicataire a pu prendre connaissance lors de la visite du bien.

A.17 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.

A.18 Mitoyennetés

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

A.19 Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont il pourrait être grevé ou avantagé. L'adjudicataire pourra faire valoir les unes et se défendre des autres, à ses frais, risques et périls. 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'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Les amateurs devront, sous leur responsabilité, s'enquérir avant l'adjudication des servitudes urbanistiques ou autres et des mesures d'expropriation projetées qui pourraient éventuellement frapper le bien à vendre en manière telle que le propriétaire ne puisse être inquiété ou recherché.

A ce sujet, le vendeur déclare que la parcelle 0534/02CP0000 est grevée de la servitude suivante :

Aux termes de l'acte reçu le 5 mars 1970 par le notaire Albert Lonchay, alors à Sibret, transcrit à Neufchâteau le 23 mars suivant, volume 3934, numéro 30, et portant vente d'emprises et constitutions de servitudes et droits de passage à perpétuelle demeure, pour utilité publique, par diverses parties venderesses et concédantes à la Commune de Tillet en vue de la distribution publique d'eau, Monsieur (…) et son épouse, Madame (…), ont consenti à la Commune de Tillet « *une servitude s'exerçant sur une longueur de dix-huit mètres dans la parcelle suivante : - pré, « Au sentier de Magerotte », section D, n° 534/t, de dix-sept ares, dix-sept centiares.* »

Ledit acte comprend également les extraits reproduits littéralement ci-dessous :

« <u>SERVITUDES</u> :

Les parties déclarent encore que les servitudes ci-devant (constitutés)lire : constituées sont perpétuelles et irrévocables ; elles profiteront à la commune ainsi qu'à tous les tiers détenteurs des canalisations, ouvrages et appareils servant à la distribution d'eau communale. Les constituants s'engagent tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers, ayants-cause et ayants-droit à tous titres détenteurs de leurs fonds grevés à respecter et faire respecter l'établissement, l'exercice et la surveillance des dites servitudes. Ils s'engagent sous les mêmes conditions à ne pas procéder ou faire procéder à des ouvrages et travaux généralement quelconques qui pourraient nuire à l'exercice des droits de la commune et notamment à diminuer le débit des eaux provenant des sources et emprises ci-avant décrites, ainsi qu'au fonctionnement des servitudes.

La commune ainsi que ses préposés et ayants-cause auront en tout temps le droit de visiter les fonds grevés à l'effet de s'assurer du bon fonctionnement des canalisations et ouvrages de leurs appareils ou matériaux y placés. La commune s'engage à remettre ou faire remettre les biens grevés des servitudes en parfait état de culture et d'exploitation après l'établissement des ouvrages et canalisations. Elle ne sera cependant pas tenue de faire les réensemencements qui s'imposeraient ; ceux-ci resteront à la charge des constituants sont [sic] indemnisés comme il a été dit.

Pendant l'exécution des travaux, la commune et ses préposés et ayants-cause veilleront à ce qu'il ne soit fait aucune usurpation sous peine d'indemnité juste et exigible de plein droit et ils prendront toutes les précautions nécessaires et indispensables pour ne pas nuire à l'exploitation des fonds grevés et particulièrement pratiquer toutes mesures préservatrices à l'égard des animaux qui pourraient paître à proximité des dits ouvrages. Tous dégâts pouvant advenir aux biens comme aux animaux resteront à la charge exclusive de la commune sans que celle-ci ne puisse opposer aucune exception quelconque. »

« CHARGES :

En sus des indemnités et prix ci-devant accordés aux vendeurs et constituants, la commune sera tenue d'indemniser ceux-ci de tous dégâts qui pourraient être occasionnés aux parcelles, dans la suite, et résultant des installations à établir sur les biens objets des présentes. L'estimation des indemnités qui pourraient être dues sera faite conjointement par la commune et la partie lésée et en cas de désaccord par un ou plusieurs experts que les parties nommeront ensemble ou qui seront désignés par le Juge de Paix. La Commune s'engage à clôturer les emprises pratiquées conformément aux dispositions légales à ses frais exclusifs. Elle sera responsable de tous dégâts qui pourraient survenir pour négligence de sa part dans les mesures lui imposées pour clôturer les dites emprises. Tous les frais de délimitation et de bornage des biens acquis par la Commune sont à charge exclusivement de celle-ci.

Lors du remblayage des tranchées et excavations pratiquées dans les propriétés grevées des servitudes, la commune s'engage à remettre ou faire remettre les terres arables et les gazons dans leur état primitif et de façon à ne pas nuire à la bonne exploitation des fonds grevés. »

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.

A.20 Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

A.21 Actions en garantie

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

A.22 Dispositions administratives – Urbanisme – Environnement

Renseignements urbanistiques

En réponse à la demande de renseignements urbanistiques lui adressée, conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, la Commune de Sainte-Ode a répondu, par son courrier du 5 février 2026, notamment ce qui suit :

Il est précisé que cette réponse concerne les biens vendus mais aussi d'autres biens.

« Le bien en cause :

- ***se trouve en zone d'habitat à caractère rural, zone agricole et zone d'espaces verts au plan de secteur de BASTOGNE, adopté par arrêté royal du 05/09/1980 ;***
- *n'est pas visé par un projet de plan de secteur ;*
- *n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;*
- *n'est pas visé par un schéma / projet de schéma de développement pluricommunal, un schéma / projet de schéma de développement communal, un schéma / projet de schéma d'orientation local, un guide / projet de guide communal d'urbanisme ;*
- *n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;*
- *n'est pas*

**situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT ;*

**inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;*

**visé par une procédure de classement ou classé, au sens du Code wallon du Patrimoine ;*

**situé dans une zone de protection du Code wallon du Patrimoine ;*

**repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine ;*

*- **est visé à la carte archéologique au sens du Code wallon du Patrimoine ;***

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs et ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ou dans une réserve forestière ;

*- **est situé dans le site Natura 2000 BE34031 « Bassin moyen de l'Ourthe occidentale » ;***

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

- n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 ;

*- **a fait l'objet du/des permis d'urbanisme suivant(s) :***

10/04/1970 : construction d'une porcherie ;

08/05/1984 : construction d'un hangar (permis retiré le 19/06/1984) ;

- *n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement / permis unique ;*
- *n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme daté de moins de deux ans ;*
- *n'a pas fait l'objet d'un certificat de patrimoine valable ;*
- *n'a pas fait l'objet d'actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1°, 2° ou 7° constatée par procès-verbal ;*
- *ne fait pas l'objet d'une ordonnance ou d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.*

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes : /.

Autres renseignements : le bien :

- ***est situé en zone d'assainissement autonome ;***
- ***est situé dans une zone d'aléa d'inondation faible à moyen ;***
- ***est situé à proximité d'un site Natura 2000 ;***
- ***est traversé par un cours d'eau ;***
- ***est traversé par un axe de ruissellement concentré ;***
- ***contient une wateringue ;***
- *n'est pas situé dans une zone vulnérable Seveso ;*
- ***est situé dans le Parc Naturel des Deux Ourthes.***

Observation :

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

Les renseignements ci-dessus sont délivrés dans la stricte limite des données dont la Commune dispose et ne donnent aucune garantie quant à l'existence légale des constructions / installations présentes sur le bien. Par ailleurs, l'absence de constat (procès-verbal) n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques.

Il est précisé que selon le site Walonmap, les parcelles 95A, 102D, 102E, 128B, 534/02C, 534Y, 536K et 553T sont situées dans un site Natura 2000 comme dit ci-après.

Sites archéologiques

La parcelle 534Y est localisée dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du CoDT.

Zones Natura 2000

Les adjudicataires déclarent être informés que les parcelles 95A, 101D, 102E, 128B, 534/02C, 534Y, 536K et 553T sont situées dans un périmètre Natura 2000.

- Les parcelles 95A, 101D et 102E sont situées en unité de gestion 01 : milieux aquatiques et unité de gestion 05 : prairies de liaison ;

- Les parcelles 128B, 534/02C et 553T sont situées en unité de gestion 02 : milieux ouverts prioritaires ;

- La parcelle 534Y est située en unité de gestion 01 : milieux aquatiques, unité de gestion 02 : milieux ouverts prioritaires et unité de gestion 04 : bandes extensives ;

- La parcelle 536K est située en unité de gestion 01 : milieux aquatiques, unité de gestion 02 : milieux ouverts prioritaires, unité de gestion 04 : bandes extensives et unité de gestion 05 : prairies de liaison.

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet effet.

Rappels et dispositions générales

Le notaire instrumentant rappelle :

1°/ qu'à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme, il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur ledit bien aucun des travaux et actes visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4, du Code du Développement territorial;

2°/ qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;

3°/ que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

Permis d'urbanisme et travaux

Concernant l'existence des permis relatifs au bien, il est renvoyé à la réponse de la Commune.

Déclaration générale

En tout état de cause, l'adjudicataire sera tenu de se conformer à toutes les prescriptions et obligations imposées ou à imposer par les autorités compétentes en matière d'urbanisme et d'obtenir le(s) permis requis pour la réalisation de toute construction nouvelle, extension, transformation ou modification de la destination projetée ainsi que pour toute modification sensible du relief du sol, et ce sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

A.23 Zones inondables – Ruissellement – Cours d'eau

Zone inondable

La partie venderesse déclare que les parcelles 128B, 534/02C, 534Y, 536K, 552/03 et 553T sont situées en zone d'aléa d'inondation faible à moyen, comme indiqué dans la lettre de la commune.

Axe de ruissellement concentré

La partie venderesse déclare que les parcelles 534/02C et 534Y sont traversées par un axe de ruissellement concentré, comme indiqué dans la lettre de la commune.

Cours d'eau

La partie venderesse déclare que les parcelles 534/02C, 534Y et 536K, sont traversées par un cours d'eau non navigable.

A.24 Droit de préemption

Des éléments du titre de propriété, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel à **l'exception du droit de préemption légal du locataire fermier dont question ci-avant.**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

A.25 Gestion des sols pollués

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 29 décembre 2025, soit moins d'un an à dater des présentes, énoncent 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 sol.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3) : Néant

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) : Néant

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4) : Néant »

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de vente, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), par insertion dans les présentes et mise en ligne sur le site Biddit.be.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), l'adjudicataire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant :« II. Agricole » ou « III. Résidentiel » selon la situation du lot acquis au plan de secteur.

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration. S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

D. Information circonstanciée

Le vendeur (ou son mandataire) déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Ladjudicataire précise à son tour qu'il ne détient pas d'information complémentaire.

E. Renonciation à nullité

L'adjudicataire reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la vente.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la vente.

A.26 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.

A.27 Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

L'adjudicataire est informé que les biens sont situés en zone d'assainissement autonome de sorte que l'installation d'une mini-station d'épuration individuelle nécessite une déclaration de classe 3 selon la législation du permis d'environnement.

A.28 Observatoire fonction wallon

Conformément au Code Wallon de l'Agriculture (CWA) et en particulier les articles D54, D57, D353, D357 et D358, il est notamment précisé ce qui suit :

Situation du bien en zone agricole	Oui
Situation du bien dans le SIGeC	Oui
Situation dans une zone d'aménagement foncier	Non
Type d'opérations visée par le présent acte	Vente

En conséquence, il sera procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier wallon par le notaire instrumentant.

A.29 Condition suspensive de financement

Il est précisé que la présente vente est faite **sans condition suspensive de financement**.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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

Mode de la vente

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

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

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

a) suspendre la vente;

b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, …) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou vers une ou plusieur(s) personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) Si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication de lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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 5 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 clôturés au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou

automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit :

Primauté des enchères automatique

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

À tout moment, 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 du nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les cinq enchérisseurs (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 dix 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, comparait devant le Notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- 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).**

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 »).

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou

séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais soit payée à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqué 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 pourcent (12%).

Cela s'élève à:

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule trente-cinq pour cent (21,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule cinquante-cinq pour cent (19,55%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule soixante pour cent (17,60%), pour les prix d'adjudication au-

delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- seize virgule nonante-cinq pour cent (16,95%), 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 quarante pour cent (16,40%), 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 pour cent (16,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- quinze virgule septante pour cent (15,70%), 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 quarante pour cent (15,40%), 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 dix pour cent (15,10%), 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);

- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), 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 quarante pour cent (14,40%), 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 vingt pour cent (14,20%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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);

- treize virgule nonante pour cent (13,90%), 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);

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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);

- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%), 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);

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), 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 trente-cinq pour cent (13,35%), 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 trente pour cent (13,30%), 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 vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 dix pour cent (13,10%), 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 pour cent (13,00%), 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) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), 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) ;

- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), 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) ;

- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), 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 quarante-cinq pour cent (12,45%), 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 quarante pour cent (12,40%), 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 trente-cinq pour cent (12,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Article 25bis. Dispositions en matière de frais à charge de l'adjudicataire.

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12,5 %), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

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

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

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

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais à charge du vendeur

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur puisse 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 consignant 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 habilitante 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° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° 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.

Pouvoirs du mandataire

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

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

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

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

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

D. SUITE DE LA PROCEDURE

(…)

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie la désignation des débiteurs saisis et de la requérante au vu des documents prescrits par la loi.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (100,00 €).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de l'adjudication, les adjudicataires, enchérisseurs, commands et cautions seront présumés élire domicile en l'Etude du Notaire instrumentant.

DONT PROCES-VERBAL.

Dressé à Saint-Hubert, en l'étude, date que dessus.

Et, après lecture commentée et intégrale du présent acte, Moi, Notaire, j'ai signé.