

Répertoire numéro 2024/  
Dossier :  
Enregistrement : Arlon  
Precad

**CAHIER DES CHARGES – CONDITIONS DE VENTES  
UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE**

L'an deux mil vingt-quatre.

Le

Je soussigné, Maître Frédéric MATHIEU, notaire à la résidence à Erezée, exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « Frédéric MATHIEU – Société Notariale », ayant son siège à Erezée, rue Léopold Crépin, 1A, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête de :

**REQUERANT**

(...)

Rôle 1

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**Coordonnées de l'étude**

Etude Notaire Frédéric MATHIEU à Erezée

**Description du bien – Origine de propriété**

**LOT UNIQUE**

**COMMUNE DE MESSANCY**

**Première division**

Un terrain sur lequel existe un hall de stockage d'une contenance mesurée de quatre hectares onze ares quarante-trois centiares (04ha 11a 43ca) à prendre dans une parcelle sise Zoning industriel, cadastré ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section A numéro 2922VP0000 pour quatre hectares huit ares onze centiares (04ha 08a 11ca).

Tel que ce terrain est représenté et figuré sous lot A et liseré rose au plan de mesurage dressé par Monsieur Denis BONJEAN, géomètre-expert à Hotton, le 26 mai 2023.

**Nouveau numéro parcellaire : ...**

**Le plan est repris sous le numéro ... à la Base** de données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

Les parties certifient que ce plan est repris dans ladite base, sans avoir été modifié depuis la délivrance de ce numéro de référence.

En conséquence et en exécution de l'article 1 alinéa 4 de la Loi hypothécaire et de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des Droits d'Enregistrement, les parties déclarent que le plan ne sera pas présenté à la formalité de l'enregistrement et sollicitent que le plan soit réputé transcrit sans présentation du plan à la formalité.

### ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

(...)

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

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

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

### **RAPPEL DE LA PROCEDURE**

(...)

### **APPROBATION**

Monsieur/Madame le Juge de Paix du Canton d'Arlon a approuvé le présent cahier des charges, suivant ordonnance du ...

### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 EUR)-

### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR). Cela signifie qu'une enchère de minimum dix mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 10 juin à 12 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 18 juin à 12 heures,** sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

### **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le requérant, sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait des biens de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le vendredi 21 juin à 14 heures.

### **Visites**

Les plans sont consultables en l'étude sur rendez-vous.

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux dates suivantes :

- Lundi 29 avril à 14 heures
- Jeudi 16 mai à 9 heures 30
- Jeudi 30 mai à 14 heures
- Mercredi 12 juin à 15 heures

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Rôle 2

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance – Occupation**

Les biens sont vendus libres d'occupation, les biens sont occupés par le propriétaire.

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

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

### **Droit de préemption – Droit de préférence**

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

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

### **Etat du bien – Vice**

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'acquéreur 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 à l'exception de ce qui est exposé ci-après.

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 ceux résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

### **Mitoyenneté - Servitudes.**

Vu que le bien vendu provient de la division d'une propriété ayant appartenu au même propriétaire, la division du bien peut amener l'existence d'un état de fait constitutif de servitudes entre les deux fonds qui le composent.

Ces servitudes prendront naissance dès ce jour; elles trouveront leur origine dans la convention des parties ou leur destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code Civil.

Chacun des propriétaires des biens s'engage à les respecter.

Il en est notamment ainsi :

a) Des vues ou surplombs qui pourraient exister d'un fonds sur l'autre.

b) Des descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts.

c) Du passage des canalisations et conduites de toute nature même non apparents (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes,...) ; Les propriétaires devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement de ses canalisations et conduites, laissant le libre accès par leurs propriétés. Il est précisé que toute canalisation qui serait à usage commun sera entretenue à frais communs.

d) Des terrasses ou balcons

e) De toutes les communautés, servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes nécessités par l'usage, la loi et le présent acte. A cet égard, il est précisé que l'énumération des servitudes ci-dessus n'est pas exhaustive. La situation existante entre les deux propriétés pourra subsister au titre de servitude réelle par le seul fait de la division des propriétés.

Il est en outre constitué à charge de chaque lot au profit de l'autre une servitude du tour d'échelle.

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans les clauses et stipulations qui précèdent et s'engage à les respecter et à les imposer à ses ayants causes et ayants droits à tout titre, pour autant qu'elles soient encore d'application.

**Le vendeur déclare que des conduites de gaz enterrées non visibles partent de la parcelle 2922W vers la parcelle voisine 2922B2.**

### **Servitude Fluxys**

#### **Article 1**

Une servitude légale d'utilité publique au profit des installations de transport de gaz naturel de Fluxys Belgium, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles, grève la parcelle faisant l'objet de cette vente.

Rôle 3

## Article 2

Les installations de Fluxys Belgium relèvent de la loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisations et de ses arrêtés d'exécution. L'article 11 de cette loi interdit spécifiquement tout acte de nature à nuire aux installations de transport de gaz ou à leur exploitation. C'est pourquoi le propriétaire des parcelles dans lesquelles se trouvent ces installations ou le propriétaire des parcelles se situant à proximité de ces installations, doit prendre toutes les mesures de précautions nécessaires afin d'éviter d'endommager les installations de Fluxys Belgium.

En outre, l'article précité prévoit que l'occupation partielle du domaine public ou privé par les installations de Fluxys Belgium n'entraîne aucune dépossession mais soit constitutive d'une servitude légale d'utilité publique.

## Article 3

Le propriétaire acceptera, le cas échéant, tous les travaux que Fluxys Belgium estimerait nécessaires dans le cadre de l'exploitation et de la gestion de ses installations. Fluxys Belgium informera le propriétaire, dans les meilleurs délais, du programme des travaux et fera le nécessaire pour indemniser les dégâts causés par ces travaux.

Cette servitude impose également au propriétaire et aux utilisateurs d'accorder à Fluxys Belgium l'accès à leur terrain, ainsi que le libre passage vers et dans la zone de servitude.

Cette obligation est valable pour toute parcelle clôturée ainsi que pour toute parcelle que les propriétaires ou utilisateurs souhaiteraient clôturer. Dans ce cas, ils devront d'abord avertir Fluxys Belgium afin de conclure, à ce sujet, une convention d'accès spécifique.

## Article 4

De par l'existence de cette servitude légale, il convient de prendre en compte, dans une zone qui s'étend sur toute la longueur des installations, les prescriptions particulières détaillées ci-après:

### A. Activités non autorisées à proximité de nos installations (AR 19/03/2017)

L'article 15 de l'arrêté royal du 19 mars 2017 prescrit une zone réservée de 10 mètres, à savoir 5 mètres de part et d'autre de l'axe des installations de transport de gaz naturel, où toute activité est interdite, tout comme :

- la présence de bâtiments, locaux fermés, abris de jardin, car-ports, tentes ;
- l'entreposage de matériel et de matériaux ;
- la modification du relief du terrain (par ex. creusement de fossés, création de talus, travaux de terrassement) ;
- tous les travaux qui peuvent compromettre la stabilité du (sous-)sol autour des installations de transport, comme des travaux d'excavation et des travaux de terrassement ;
- l'exécution de travaux agricoles ou horticoles à plus de 50 cm de profondeur en dessous du niveau de sol ;

le placement de piquets (clôtures, piquets de prairie, piquets pour des filets antigrêle).

De plus, les forages (horizontaux, verticaux, carottages, pénétromètres, piézomètres, essais à la plaque, etc.) et les fonçages sont interdits à moins de 15 mètres de nos installations, sauf accord écrit préalable de notre société.

Enfin, la présence d'arbres et d'arbustes, autres que ceux mentionnés sur la « liste des arbres et arbustes autorisés dans la zone réservée à proximité d'une canalisation » (disponible sur [www.fluxys.com](http://www.fluxys.com)), est interdite dans une zone de 6 mètres, soit 3 mètres de part et d'autre de l'axe des installations de transport de gaz naturel.

#### B. Obligation légale d'information (A.R. du 21/09/1988)

Dans une zone de trente (30) mètres, soit quinze (15) mètres de part et d'autre de nos installations (= zone protégée) :

chaque projet doit être signalé à Fluxys Belgium, au moins quinze (15) jours ouvrables avant le début des travaux, afin de définir les prescriptions de sécurité à respecter avant et/ou pendant la réalisation des travaux.

Cette procédure est obligatoire pour le maître de l'ouvrage ou le bureau d'étude/l'architecte, les entrepreneurs et sous-traitants en charge de la réalisation des travaux.

L'information est transmise comme suit :

par courrier à l'attention de Fluxys Belgium – c/o Infoworks, avenue des Arts 31, 1040 Bruxelles

fax : 32 2 282 75 54 - e-mail : [infoworks@fluxys.com](mailto:infoworks@fluxys.com)

de préférence via le site internet KLIP pour les travaux en Flandre – <https://klip.vlaanderen.be> ou pour les travaux dans la Région de Bruxelles- Capitale et en Wallonie via le site internet CICC (Point de Contact Fédéral Informations Câbles et Conduites) – [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)

Remarque importante : la zone protégée, telle que décrite ci-dessus, est une zone minimum qui doit être étendue, le cas échéant, à la zone où l'exécution de travaux peut nuire à l'intégrité des installations de transport de gaz.

Si le maître de l'ouvrage fait exécuter tout ou partie des travaux par un tiers, il a l'obligation, conformément à l'arrêté royal du 21 septembre 1988, de transmettre à ce tiers ces informations et les mesures de sécurité à respecter.

#### Article 5

Sur simple demande, le responsable régional de Fluxys Belgium - tél. 02/234.44.06 se tient à disposition pour baliser, gratuitement, les installations sur le terrain, aux jour et heure à convenir avec lui. Ce balisage doit être vérifié par le demandeur en exécutant des fouilles manuelles de repérage en nombre suffisant.

#### Article 6

Au cas où le terrain serait utilisé par un tiers, le propriétaire informera l'utilisateur des dispositions mentionnées ci-dessus.

En cas de transfert ou de cession de droits réels sur la parcelle, le propriétaire a l'obligation de faire mentionner les

Rôle 4

présentes dispositions dans l'acte authentique. Par le biais du notaire qui instrumente, le propriétaire fera parvenir une copie de tout acte de cession à Fluxys Belgium, avenue de Arts 31 à 1040 Bruxelles.

### CLAUSES SPECIALES

L'acte reçu par Monsieur Alain DUFOUR, commissaire au comité d'acquisition d'immeubles à Neufchâteau, le trois novembre mille neuf cent quatre-vingt-trois, dont question dans l'origine de propriété relate les conditions spéciales suivantes :

*« Ne sont pas compris dans la présente vente, les équipements réalisés par I.D.E.L.U.X, à savoir cabine électrique, canalisations d'eau, d'électricité et de gaz, cabine de détente gaz, les parkings, voirie, les égouts, l'éclairage public, bennes immondiées, etc... Ces équipements sont et restent le propriété de l'Intercommunale, mais sont mis gratuitement à disposition de la société, à charge pour elle de prendre toute disposition afin de leur maintenir le caractère public et de les entretenir comme si celle-ci en était propriétaire, à savoir, qu'elle entretiendra les équipements, les assurera et effectuera le renouvellement des équipements détériorés. »*

#### « 1. Interdiction de bâtir et d'entreposer.

*a) La société s'interdit de bâtir et d'entreposer sur toute la longueur à partir de la route du bien vendu et sur une largeur de six mètres cinquante à partir de la limite de la dite route .*

*Cette interdiction est justifiée par l'existence dans cette bande de terrain de canalisations d'eau, propriété d'IDELUX et par la pose future possible d'autres canalisations telles qu'électricité, gaz, téléphone.*

*En cas de non respect de cette clause, tous les dégâts ou frais supplémentaires nécessaires pour accéder aux dites canalisations seront entièrement à charge de la société.*

*b) La société s'engage à établir sur cette bande de terrain des pelouses qu'elle maintiendra en tout temps en bon état d'entretien, les dégâts y occasionnés par la pose de câbles ou canalisations étant à charge de la société les posant.*

*En cas de non respect de cette clause, l'ensemencement et l'entretien des pelouses seront exécutés d'office par I.D.E.L.U.X. aux frais de la société après mise en demeure envoyée par I.D.E.L.U.X. par lettre recommandée et laissée sans suite après un délai de trente jours calendrier à dater de l'envoi de la lettre recommandée.*

*c) La société s'engage à s'abstenir de tout acte de nature à nuire aux canalisations présentes ou futures ainsi qu'à leur exploitation et à autoriser les propriétaires des dites canalisations ou leurs ayant droit à effectuer sur le terrain vendu à des endroits à convenir de commun accord entre I.D.E.L.U.X. et la société tous les travaux nécessaires à la pose, à l'entretien ou au renouvellement de ces canalisations, étant entendu qu'en aucun*



*cas ces travaux ni ces canalisations ne peuvent gêner l'exercice présent ou futur de l'activité industrielle de la société sur l'ensemble du terrain vendu.*

*L'existence desdites canalisations ne pourra être mise en cause lors de toute éventuelle cession.*

*De même, si les propriétaires actuels des canalisations cédaient à un tiers leur exploitation, ils seraient tenus de lui imposer de reprendre les mêmes droits et obligations que ceux qui leur incombent.*

*d) Le société déclare renoncer au profit des propriétaires des canalisations ou de leurs ayant droit au droit d'accession sur tous ouvrages d'installations que ces derniers établiraient sur le bien vendu.*

#### 2. Raccordement au réseau d'égouts.

*Le raccordement au réseau d'égouts ainsi que ses modalités devront, préalablement à sa réalisation, être approuvés par le gestionnaire de cet équipement (I.D.E.L.U.X. ou la commune), qui ne pourra refuser son approbation sans juste motif.*

#### 3 Raccordement au réseau d'alimentation en eau.

*Le raccordement au réseau d'alimentation en eau ainsi que ses modalités devront, préalablement à sa réalisation, être approuvés par le gestionnaire de cet équipement (I.D.E.L.U.X. ou la commune), qui ne pourra refuser son approbation sans juste motif.*

Rôle 5

#### 4. Travaux nécessaires pour le bon aménagement du bien et de la zone dans son ensemble.

*La société autorise, dès à présent, I.D.E.L.U.X. ou toute personne mandatée par elle, à circuler sur le terrain vendu, éventuellement avec le matériel nécessaire, et à effectuer à des endroits à convenir de commun accord entre I.D.E.L.U.X. et la société, des travaux tels que pose de canalisations d'eau, de chemin de fer, de câbles électriques et téléphoniques, etc... en général, tous les travaux nécessaires au bon aménagement du terrain vendu ou du restant de la zone et renonce expressément et définitivement à réclamer à I.D.E.L.U.X. réparation, indemnité ou dédommagement pour occupation de son terrain, pour autant que les travaux soient exécutés ou les installations réalisées de manière telle qu'ils ne nuisent aucunement aux installations présentes ou futures de la société ni à la bonne marche de son entreprise et sans préjudice des droits de la société de se faire indemniser en cas de dommages causés aux biens construits.*

*(...)*

#### 6. Dépôt à ciel ouvert – Plantation d'un rideau d'arbres.

*La société s'engage irrévocablement à à dissimuler tout dépôt quelconque à ciel ouvert par un écran qui devra être approuvé par I.D.E.L.U.X.*

*En cas de non-respect de cette clause, l'établissement de l'écran ainsi que la plantation du rideau d'arbres seront exécutés d'office par I.D.E.L.U.X. aux frais de la société après mise en demeure envoyée par courrier recommandé et laissée sans suite*

après un délai de trente jours calendrier à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

#### 7. Pollution de l'eau et de l'atmosphère.

La société s'engage à respecter les prescriptions légales en matière de rejet des eaux usées tant domestiques qu'industrielles et de pollution de l'atmosphère, sans que la responsabilité de I.D.E.L.U.X. à ce sujet puisse être engagée en aucun moment et en aucune manière vis-à-vis de quiconque.

En cas de violation de cette obligation, I.D.E.L.U.X. aura le droit, passé ce délai de vie mais à dater d'une décision judiciaire ou administrative constatant une violation de ces prescriptions et ordonnant les mesures nécessaires pour y mettre fin, de faire effectuer, sans mise en demeure préalable, les travaux et installer les appareils prescrits par cette décision, aux frais de la société.

Au cas où, sur base de prescriptions légales en la matière, une station d'épuration commune pour le traitement des eaux usées, soit de l'ensemble de la zone, soit d'une partie de celle-ci devait être construite, la société sera tenue de prendre en charge la partie non subsidiée du coût total de cette station, proportionnellement au nombre d'équivalents-habitants de sa propre pollution par rapport au nombre d'équivalents-habitants de l'ensemble ou d'une partie de la zone.

Elle sera tenue de participer sur la même base aux frais d'exploitation de cette station. Une convention-type, dont modèle en annexe, sera conclue par la société et IDELUX avec le gestionnaire qu'elle aura désigné pour régler les modalités.

#### 8. Protection contre le bruit

La société déclare que son installation sera conçue de façon à ne pas incommoder le voisinage par des bruits supérieurs à quatre-vingt cinq décibels perceptibles au-delà de l'axe de la route longeant sa propriété. Au cas où il en serait autrement, elle s'engage formellement à prendre les dispositions nécessaires pour atténuer ces inconvénients de voisinage sans qu'un arrêt de l'exploitation puisse en résulter.

#### 9. Mention des servitudes et obligations.

Mention des servitudes et obligations reprises ci-dessous (1 à 8) sera faite par la société dans tout acte de cession ou de location de son bien.

(...)

#### Art. 13. Servitude d'affectation industrielle, artisanale ou commerciale.

a) Toutes modifications de l'objet social décrit à l'article 12 ou toutes modifications de l'activité initiale qui auraient pour conséquence la création d'activités de nature à porter préjudice à la salubrité du parc industriel et aux entreprises voisines, devront être approuvées au préalable par I.D.E.L.U.X. qui ne pourra refuser son consentement que pour de justes motifs. »

La suite de la condition spéciale n'est pas reprise aux présentes car elle n'est plus d'application.

### **Interdiction de l'exercice d'un commerce de détail sur ou dans le bien vendu**

Le vendeur attire l'attention de l'acheteur sur l'interdiction d'exercer un commerce de détail sur ou au sein du bien vendu à moins que celui-ci n'ait été préalablement reconnu par le vendeur comme étant auxiliaire des autres activités exercées dans le périmètre de reconnaissance.

Cette interdiction n'est pas applicable aux activités mentionnées à l'article 5 de l'Arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du deux février deux mille dix-sept précité et répondant à un besoin non rencontré dans un rayon de mille mètres autour du périmètre de reconnaissance, ni aux commerces implantés régulièrement dans tout périmètre de reconnaissance approuvé avant l'entrée en vigueur du décret précité, sauf si ledit arrêté y excluait le commerce de détail.

### **Résiliation en cas d'activité économique non effective au terme du délai de 18 mois.**

Rôle 6

Les activités qui peuvent être exercées sur le terrain sont celles autorisées en vertu de l'article D.II.32. du CoDT. Ces activités doivent être effectives dans un délai de 18 mois à dater du moment où l'adjudication est devenue définitive, sauf autorisation écrite et préalable accordée par le vendeur initial à la société de prolonger d'un an ledit délai, la présente vente pourra être résiliée aux torts de la société et le bien sera racheté par le vendeur initial (soit, IDELUX) selon les règles du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques

### **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.

### **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.

### **Copropriété**

Pas d'application sur cette vente.

## **Disposition administratives**

### **URBANISME**

#### **Code de développement Territorial**

#### **I. Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV.99 §1<sup>er</sup> et D.IV. 100 du Code du Développement Territorial (CODT bis) :**

##### **a) Généralités**

Les biens sont vendus avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des lois, décrets et règlements publics pris (urbanisme, aménagement du territoire, patrimoine, environnement, logement, et cetera).

L'ensemble de ces règles forment le statut administratif des biens.

Outre les renseignements légaux à obtenir, il appartient à tout candidat de recueillir de son côté, tous renseignements sur le statut administratif des biens auprès des administrations compétentes, notamment aux fins d'assurer que les biens pourront recevoir la destination qu'il envisage de lui donner. L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les dispositions susvantes, l'adjudicataire ayant pu prendre toutes informations à ce sujet.

Il est rappelé comme de droit que :

1° Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code du développement territorial (en abrégé « CoDT »), à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le Notaire MATHIEU rappelle en outre ce qui suit concernant son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;

- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert).

##### **b) Information circonstanciée :**

Suivant les renseignements recueillis par le Notaire soussigné:

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante: zone d'aménagement communal concerté à caractère économique;

- les biens sont concernés par un Schéma d'orientation locale (ancien PCA – zoning industriel « Die Hart ») ;

## Rôle 7

- les biens font l'objet de permis d'urbanisme du 9 novembre 1982 pour la construction d'un hall industriel et de bureaux, du 18 juillet 1989 pour la construction d'un hangar de stockage, du 10 décembre 1991 pour la construction d'un immeuble à usage de bureau, du 15 septembre 1992 pour la construction d'un hall de stockage et du 5 août 1997 pour la construction d'un hall de stockage, mais non d'un permis de lotir ou d'un certificat d'urbanisme en vigueur ;

- les biens ont fait l'objet d'une autorisation d'établir une fonderie de fer le 28 juillet 1983 par la députation permanente du Conseil provincial ;

- les biens font l'objet de permis d'environnement du 3 février 2004 pour le déversement des eaux usées, du 10 avril 2014 pour le maintien en activité d'une fonderie existante et pour l'obtention d'une dérogation à l'obligation de raccordement à l'égout pour le rejet des eaux usées domestiques et d'un permis unique du 23 juin 2004 pour la construction d'une extension à un bâtiment industriel et l'exploitation d'un four de traitement thermique à gaz, d'une table rotative de trempe à l'ai et d'un pont roulant ;

- les biens sont situés en zone d'assainissement collectif ;

- les biens se trouvent dans un périmètre de reconnaissance économique (zone industrielle de Messancy) ;

- les biens sont traversés par une conduite de gaz Fluxys ;

- les biens ne sont pas situés en zone à risque d'aléa d'inondation ;

2) Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Commune de Messancy, en date du 16 décembre 2022.

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier et dispensent le notaire instrumentant de le reproduire.

### Absence d'engagement du requérant:

Le requérant ou son mandataire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2 du Code du Développement Territorial (CoDT bis).

Le requérant ou son mandataire déclare encore qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.v11.1 §1er, 1°, 2° ou 7° du Code du Développement Territorial (CoDT bis) et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

### c) Information générale:

Il est en outre rappelé que:

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer dans les biens aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

II/ Au vu des renseignements en sa possession, le Notaire soussigné déclare que les biens ne sont ni classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrits sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine et qu'ils ne sont pas situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code du Développement Territorial (CoDT bis).

III/ Au vu des renseignements en sa possession, le Notaire soussigné déclare ne pas avoir connaissance de ce que les biens soient soumis à un droit de préemption ; aient fait ou fassent l'objet d'un arrêté d'expropriation ; soient concernés par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ; soient repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

### ENVIRONNEMENT

#### Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement :

Le vendeur déclare que les biens font l'objet de permis d'environnement comme indiqué ci-dessus.

Il a été donné lecture de l'article 60 du RGPE aux parties qui nous dispensent de le reproduire.

Les parties s'engagent à concourir à l'accomplissement de toutes démarches visant à la notification prescrite par l'article 60 du RGPE, au plus tard dans le mois des présentes et, pour ce qui relève de l'acquéreur, à se conformer à l'ensemble des impositions des autorités compétentes, sans que le vendeur ne puisse être jamais inquiété de ce chef.

IV/ L'adjudicataire devra se soumettre à tous plans obligatoires d'alignement ou d'expropriation ainsi qu'à tous règlements urbanistiques qui auraient été ou seraient décrétés par les autorités communales ou administratives, sans recours aucun contre le vendeur.

#### Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Au vu des renseignements en sa possession, le Notaire soussigné déclare que, à sa connaissance, les biens ne sont pas concernés par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'adjudicataire déclare que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la

présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur les biens, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur les biens.

L'adjudicataire déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

#### Observatoire Foncier Wallon

Les parties comparantes reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné du contenu des articles D.54 et D.357 du Code wallon de l'Agriculture et, plus particulièrement, de l'obligation, pour le notaire, de notifier à l'Observatoire foncier wallon toute vente de biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole ou déclarés dans le SiGeC depuis au moins 5 ans. La loi programme du 17 juillet 2018 a modifié l'article D.353, 2°, du C.W.A., par la définition suivante : « les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et les biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SiGeC » (article 344 du décret-programme). Cette loi supprime toute référence à l'exercice d'une activité agricole (effective) sur le bien : seule la localisation du bien en zone agricole (ou l'inscription dans le SiGeC) est désormais pertinente pour la notification à l'observatoire foncier.

Rôle 8

Le bien n'est pas situé en zone agricole. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

#### Situation existante

Selon les informations recueillies, le Notaire soussigné garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Au vu des renseignements en sa possession, le Notaire soussigné déclare que les biens sont actuellement affectés à usage d'entrepôt et de cabine à gaz. Il déclare que, à sa connaissance, 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'acquéreur voudrait donner aux biens, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Au vu des renseignements en sa possession, le Notaire soussigné déclare que les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

#### Droits de préemption - Autorisation

Au vu des renseignements en sa possession, le Notaire soussigné déclare que les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Selon les informations recueillies, le Notaire soussigné déclare qu'à sa connaissance, les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

### POLLUTION

#### Assainissement du sol en Région wallonne.

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire - cédant ou cessionnaire - ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

#### **a) Information**

Pour chaque parcelle, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 4 janvier 2023 énonce 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)? : Oui*

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

*Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols ( ... ) »,*

L'adjudicataire reconnaît qu'il a été informé antérieurement aux présentes du contenu de l'extrait conforme, ce qu'il reconnaît.

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret sols wallon, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> dudit décret.

Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

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.

#### **b) Expertise**

Les biens font l'objet d'une étude combinée dressée(s) par le bureau agréé SBS Environnement, le 25 janvier 2023, dont les conclusions énoncent ce qui suit :



## *« II.1. Conclusions*

*Le présent document constitue le rapport d'étude combinée relatif aux parcelles référencées:*

*Messancy, 1ère division/Messancy, Section A, 2922V*

*Messancy, 1ère division/Messancy, Section A, 2922W ;*

*Messancy, 1ère division/Messancy, Section A, 2922X.*

*Ces parcelles sont localisées Rue de la Hart 2 à 6780 Messancy présentent une superficie totale de 41.149m<sup>2</sup>.*

*Cette étude est effectuée sur base d'une démarche volontaire initiée par (...), désireux d'établir l'état de la qualité du sol des parcelles considérées, et ce, en vue d'une future vente de ces dernières.*

*Le « Demandeur » ou commanditaire de l'étude est Mr (...).*

*La méthodologie utilisée dans le cadre de la présente étude d'orientation est issue du Guide de Référence pour l'Etude d'Orientation (GREO, version VD4) et du Guide de Référence pour l'Etude de caractérisation (GREC, version V04).*

*Conformément au Compendium Wallon des méthodes d'Echantillonnage et d'Analyse (CWEA), les travaux de terrain ont été réalisés en présence d'un expert en assainissement du sol agréé par la Région Wallonne.*

*Au total, 31 forages ont été réalisés sur le site et ont permis le prélèvement de 29 échantillons de sol, envoyés à l'analyse. Aucune venue d'eau ni humidité n'a été constaté aux profondeurs investiguées, l'eau n'étant pas attendue avant 57m de profondeur. Dès lors, aucun forage n'a été équipé en piézomètre et aucune analyse d'eau n'a été effectuée.*

*L'ensemble des SPP identifié a été étudié au mieux des contraintes techniques sur le site.*

*Pour une affectation industrielle (type V) et récréative (type IV), les contaminations suivantes ont été mises en évidence :*

*Une contamination en métaux lourds distribuée sous forme de tache dans le terrain naturel (nommée TS1) (superficie 1.843m<sup>2</sup> et volume 2.765m<sup>3</sup>) ;*

*Un remblai (nommé R1) pollué en métaux lourds (superficie de 1.843m<sup>2</sup> et volume de 922m<sup>3</sup>).*

*Aucun dépassement de normes n'est constaté pour les autres paramètres étudiés.*

*Aucun critère additionnel relatif à la menace grave n'est activé pour les pollutions mises en évidence et autant le remblai R1 que la tache TS1 présentent une origine historique.*

*En regard de ces dépassements, une étude de risque a été menée pour les deux zones de contaminations.*

*Au terme de l'étude de risque pour la santé humaine, pour un usage de type IV et de type V, la menace grave peut être écartée pour les deux zones de contaminations. Ceci indique qu'aucun plan d'assainissement n'est requis. Cependant, la simulation de la remise en surface de la tache TS1 indique une présence de menace grave, que ce soit pour un usage de type IV ou de type V. Dès lors, afin d'éviter tous risques pour la santé*

Rôle 9

humaine, il est proposé comme mesure de sécurité de ne pas remettre en surface la tache TS1.

Concernant les eaux souterraines, au terme de l'étude simplifiée des risques, aucun dépassement de VSN ajustée n'est observé au droit des deux zones de contaminations. Il peut donc être conclu à l'absence de menace grave pour ces zones. La réalisation d'une étude détaillée des risques pour les nappes n'est donc pas nécessaire.

En ce qui concerne les écosystèmes, la menace grave peut être écartée au vu de l'usage du terrain et des aménagements futurs de celui-ci. En effet, aucun milieu sensible ou zone d'intérêt pour la protection de la biodiversité n'ont été mis en évidence sur le terrain, il n'est donc pas concerné par un des usages assimilés aux usages I et II pour l'EDR-E. De plus, au vu de la faible qualité écologique du site et de ses alentours directs (pas de milieu sensible sur et à proximité de la zone étudiée), il n'a pas été jugé nécessaire d'étudier plus en avant la situation éco-toxicologique.

#### 11.2. Propositions et recommandations

##### 1/2.1. Mesures de sécurité

A ce stade, il est proposé comme mesure de sécurité de ne pas remettre en surface la tache TS1. De plus tous travaux ou mouvements de terres devra faire l'objet d'un suivi par un expert agréé.

##### 1/2.2. Réalisation d'un projet d'assainissement

Non requis

##### 1/2.3. Projet(s) de certificat(s) de contrôle du sol par parcelle

Un certificat de contrôle du sol pour chaque parcelle est proposé au stade de cette étude.

Annexe G - Proposition de certificat de contrôle du sol

Annexe G.1 - Proposition de certificat de contrôle du sol - parcelle 2922V

Annexe G.2 - Proposition de certificat de contrôle du sol - parcelle 2922W

Annexe G.3 - Proposition de certificat de contrôle du sol - parcelle 2922X. »

#### **c) Décision**

Les biens font l'objet d'un certificat de contrôle du sol délivré par l'administration, le 13 février 2023, dont il découle ce qui suit :

## CERTIFICAT DE CONTROLE DU SOL

délibéré en vertu des dispositions du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

### IDENTIFICATION DE LA PARCELLE

#### SITUATION CADASTRALE

PARCELLE CADASTREE OU L'AYANT ETE : **MESSANCY, 1ERE DIVISION/MESSANCY, SECTION A, 2922V**

#### ADRESSE

Rue : Rue de la Hart n°: 2  
CP : 6780 Commune : Messancy

SUPERFICIE : 40.811 m<sup>2</sup>

AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR : ZONE D'AMENAGEMENT COMMUNAL CONCERTÉ A CARACTERE ECONOMIQUE

USAGE EFFECTIF : INDUSTRIE

### STATUT DE LA PARCELLE

Le présent certificat de contrôle du sol atteste que la parcelle a fait l'objet d'une **étude combinée** et que les concentrations en polluants mesurées sont conformes aux exigences du décret et de ses arrêtés d'exécution.

### INFORMATIONS DETAILLEES

#### 1. PORTEE DU CERTIFICAT

LE PRESENT CERTIFICAT PORTE SUR L'ENTIERETE DE LA PARCELLE

Rôle 10

## 2. IDENTIFICATION DES POLLUTIONS RESIDUELLES

Les zones concernées par une pollution résiduelle sont identifiées sur le plan indicatif annexé au présent certificat.

Zone	Paramètres	Profondeur à partir du niveau du sol (m)	Volume estimé de pollution (m <sup>3</sup> )
Remblai R1	Métaux/Métalloïdes - Chrome total	0,0m à 0,5m	922
Tache TS1	Métaux/Métalloïdes - Arsenic	0,5m à 2,0m	2.765

## 3. MESURES DE SECURITE A RESPECTER

### 3.1. Restrictions d'usage

Sur base des concentrations en polluants mesurées, **la parcelle** est compatible avec les usages suivants :  
Type IV : récréatif et commercial  
Type V : industriel

### 3.2. Restrictions d'utilisation

#### Confinement

Le confinement constitué de 50 cm de terres doit être maintenu en bon état au droit de la zone TS1.

Toute modification de la configuration actuelle impliquant le retour en surface des couches de profondeur est proscrite au droit de la zone de pollution TS1.

#### Interventions - travaux

Compte tenu de la présence de pollutions résiduelles, tous travaux entraînant le remaniement ou l'excavation de sols pollués doivent faire l'objet d'un suivi par un expert agréé en gestion des sols pollués qui assurera la traçabilité des mouvements de sols pollués et la compatibilité de leur destination.

Les sols pollués excavés de la zone Remblai R1 peuvent être réutilisés au sein de cette même zone.

Les sols pollués excavés de la zone Remblai TS1 ne peuvent être réutilisés sur la parcelle et sont évacués en conformité avec la législation en vigueur.

#### DOCUMENTS DE REFERENCE

Le présent certificat de contrôle du sol est délivré sur base des documents suivants :

Références des documents	Date d'approbation par l'administration	Base légale	
		2008 <sup>1</sup>	2018 <sup>2</sup>
- Etude combinée référencée 5151/SOL22280_Vulcast_Messancy, réalisée par l'expert agréé SBS Environnement	13. 02. 2023		x
Extrait de la documentation patrimoniale : <b>MESSANCY, 1ERE DIVISION/MESSANCY, SECTION A, 2922V</b> datée du 20/12/2022			

#### CONDITIONS DE VALIDITE DU CERTIFICAT

TOUT USAGE OU MODIFICATION DE LA CONFIGURATION DES LIEUX CONTRAIRES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT CERTIFICAT OU LE NON RESPECT DES MESURES DE SECURITE ENTRAINENT LA NULLITE DU PRESENT CERTIFICAT.

SI LA PARCELLE FAIT L'OBJET D'UNE MISE A DISPOSITION A UN TIERS (EXPLOITANT, LOCATAIRE, ...) A TITRE GRATUIT OU ONEREUX, LE PROPRIETAIRE S'ENGAGE A INFORMER LES OCCUPANTS DU CONTENU DU PRESENT CERTIFICAT.

LORSQUE LES ELEMENTS VISES AU POINT 2 SONT MODIFIES, NOTAMMENT LORS DE TRAVAUX OU D'ELEMENTS NOUVEAUX APPARUS APRES LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT OU LORSQUE LES MESURES DE SECURITE VISEES AU POINT 3 SONT OBSOLETES, LE CERTIFICAT DE CONTROLE DU SOL PEUT ETRE ACTUALISE D'INITIATIVE PAR L'ADMINISTRATION OU SUR PROPOSITION DE TOUT UTILISATEUR CONCERNE SUR BASE D'UN RAPPORT ELABORE PAR UN EXPERT AGREE.

Délivré à Namur, le 13. 02. 2023

La Directrice,



Bénédicte Dusart.

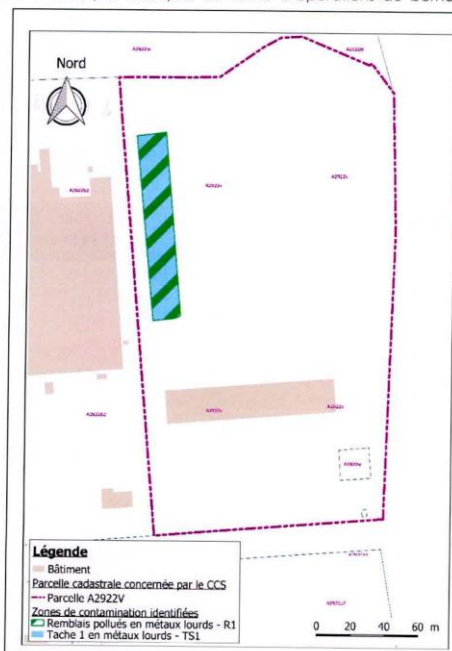
<sup>1</sup> Décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols  
<sup>2</sup> Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

Rôle 11

**PLAN INDICATIF DE LOCALISATION DE LA PARCELLE, DES ZONES ET DES INFRASTRUCTURES  
A CONSERVER ET A ENTREtenir**

Parcelle cadastrée ou l'ayant été : MESSANCY, 1ERE DIVISION/MESSANCY, SECTION A, 2922V

Le présent plan, dressé par l'expert agréé en gestion des sols pollués en charge de l'étude, est joint au CCS à titre indicatif et ne préjuge en rien de la localisation précise des éléments y figurant qui pourrait être définie, par exemple, au terme d'opérations de bornage réalisées par un géomètre.



Vu pour être annexé au CCS de la parcelle cadastrée ou l'ayant été : MESSANCY, 1ERE DIVISION/MESSANCY, SECTION A, 2922V

délivré le

13. 02. 2023

La Directrice,

  
Bénédicte Dusart.

Service public de Wallonie agriculture ressources naturelles environnement

#### **d) Sûreté**

Aucune sûreté n'a été constituée.

#### **CITERNE A MAZOUT**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003.

Le vendeur déclare que les biens ne sont pas équipés d'une citerne à mazout d'une capacité de trois mille litres ou plus.

#### **LOGEMENT**

**Code Wallon du Logement - Permis de location**

Pas d'application sur cette vente.

### CERTIBEAU

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le premier juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les comparants sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

### CERTIFICAT SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT

Pas d'application sur cette vente.

### INSTALLATION ELECTRIQUE

L'adjudicataire et le vendeur conviennent de ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques, dès lors que l'adjudicataire prévoit de rénover entièrement l'installation électrique. L'adjudicataire reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure. Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

Rôle 12

### **Situation hypothécaire**

Les certificats levés à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, les 22 mars 2022 et 29 janvier 2024, relatent que la seule inscription grevant les biens est la suivante :

- 30-I-16/03/2022-01326

Inscription légale prise par acte de Maître Daniel ZAMARIOLA le 15 mars 2022 pour sûreté de 15.000.000,00 euros en principal.

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

### **Condition suspensive de crédit**

La présente vente est faite sans condition suspensive de crédit.

### **Surenchère**

La faculté de surenchère n'est pas d'application à la présente vente.

### **Transfert de risques – Assurance**

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.

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

Le notaire instrumentant attire l'attention des acquéreurs sur la Loi du 4 avril 2014 relatives aux assurances et notamment sur la définition des zones à risques repris à l'article 129 de la loi, et sur le § 3 dudit article, tels que repris ci-dessous :

*« § 1er. Par zones à risque, l'on entend les endroits qui ont été ou peuvent être exposés à des inondations répétitives et importantes.*

*§ 2. Le Roi détermine, en accord avec les régions, les critères sur la base desquels celles-ci doivent formuler leurs propositions en matière de délimitation des zones à risque.*

*Le Roi délimite ensuite les zones à risque.*

*Il ne peut étendre ou réduire les zones à risque qu'en accord avec les régions. Il fixe enfin les modalités de la publication des zones à risque.*

*§ 3. Par dérogation à l'article 123, alinéa 3, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au paragraphe 2.*

*Les biens visés à l'alinéa précédent sont les biens en cours de construction, de transformation ou de réparation qui sont définitivement clos avec portes et fenêtres terminées et posées à demeure et qui sont définitivement et entièrement couverts.*

*Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement visée à l'alinéa 1er.*

*Cette dérogation n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre.*

*§ 4. L'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risques est fournie :*



- par le comité d'acquisition ou le notaire, dans l'acte authentique, en cas d'acte translatif de droit réel sur un bien immobilier ;

- par l'architecte, par écrit dans le contrat, en cas de construction, restauration ou extension d'un bien immobilier ;

- par le cédant, par écrit dans le contrat, en cas d'acte translatif de droit réel sur un bien immobilier ;

- par le bailleur, par écrit, dans le contrat ou un document spécifique, pour les biens immobiliers donnés en location et érigés postérieurement à la délimitation des zones à risques;

- par les agents désignés à cette fin par le Roi;

- par les administrations communales en ce qui concerne les zones à risque situées sur leur territoire. »

**Au vu des informations disponibles, les biens vendus ne semblent pas se trouver en zone inondable.**

#### Abonnements eau, gaz, électricité

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

Rôle 13

#### **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.

#### **DELEGATION**

En vertu du jugement ci-annexé, et par extension, de l'article 1326, deuxième alinéa du Code judiciaire, la présente vente opère de plein droit délégation du prix à l'égard des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits qui ont été entendus ou dûment appelés à la procédure d'autorisation.

Le paiement du prix entre les mains du notaire MATHIEU est libératoire pour l'adjudicataire.

### **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 autre :

- 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 à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) Si plusieurs bien sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjudger 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](http://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.

Rôle 14

### ***Le déroulement d'une vente online sur biddit.be***

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

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

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

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

## ***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 supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

## ***Conséquences d'une enchère***

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

Rôle 15

### ***La clôture des enchères***

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

### ***Refus de signer le PV d'adjudication***

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal

d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le 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 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Rôle 16

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

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

### ***Subrogation légale***

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

### ***Déguerpissement***

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les

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

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

### ***Adjudication à un colicitant***

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

### ***Porte-fort***

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

### ***Déclaration de command***

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

### ***Caution***

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des ~~que les~~ frais soient payés 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 4.97, al.2, C.civ.).

### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

Rôle 17

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

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

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

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€

400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

Rôle 18

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

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

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

L'adjudicataire doit payer ce montant endéans les cinq jours à compter du moment où l'adjudication devient définitive et ce de la même manière que ce qui est prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### ***Intérêts de retard***

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

### **Sanctions**

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

Rôle 19

- 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 de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne 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 au vendeur ou à ses créanciers.

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant

de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

### ***Pouvoirs du mandataire***

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;

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

### ***Avertissement***

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

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

## **C. LES DÉFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le

Rôle 20

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](http://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](http://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](http://biddit.be) est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.



- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. PROCURATION**

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

- Tous collaborateurs de l'étude de Maître MATHIEU, notaire soussigné.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

Rôle 21

- 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 la date 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 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, 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 adjudgé, 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.

### **Confirmation de l'identité**

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

### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit s'élève à cent euros (100,00 EUR).

### **DONT PROCES-VERBAL,**

établi en mon étude à Erezée,  
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.

Rôle 22