

Répertoire 2025/0085

**Conditions de vente uniformes pour les ventes publiques physiques**

**156179** / RR - L'an deux mille vingt-cinq  
le vingt-sept janvier.

Nous, Maître **Etienne BEGUIN**, notaire à Beauraing,

**procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente publique physique des biens décrits ci-dessous, à la requête et en présence de :**

Premier  
feuillet

- ci-après invariablement dénommés : "**le vendeur**".

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Les procurations.

**A. Conditions spéciales de vente**

**Coordonnées de l'étude**

Etienne et Charlotte BEGUIN et Mélanie SEMAL, société notariale.  
Rue de Dinant 95-97, 5570 BEAURAING.  
082/71.14.06  
notaires@beguinsemal.be

**Description des biens – Origine de propriété**

**Lot 1**

**Ville de BEAURAING – troisième division WINENNE**

Une terre sise en lieu-dit « bolette », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 215P0000**, d'une contenance cadastrale de **dix ares cinquante centiares (10a 50ca)**.

Revenu cadastral : trois euros (3 EUR)

**Lot 2**

**Ville de BEAURAING - Deuxième division JAVINGUE**

Une terre sise en lieu-dit « au chaperon », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 400DP0000**, d'une contenance cadastrale de **seize ares (16a)**.

Revenu cadastral : quatre euros (4 EUR)

**Lot 3**

**Ville de BEAURAING - Deuxième division JAVINGUE**

Une terre sise en lieu-dit « au chaperon », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 420BP0000**, d'une contenance cadastrale de **cinq ares trente centiares (5a 30ca)**.

Revenu cadastral : zéro euro (0 EUR)

Une terre sise en lieu-dit « Fays », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 421BP0000**, d'une contenance cadastrale **d'un hectare cinq ares trente centiares (1ha 5a 30ca)**

Revenu cadastral : trente euros (30 EUR)

Superficie totale **un hectare dix ares soixante centiares (1ha 10a 60ca)**.

**Lot 4**

**Ville de BEAURAING - Deuxième division JAVINGUE**

Une terre sise en lieu-dit « Fays », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 498BP0000**, d'une contenance cadastrale **de soixante-huit ares trente-quatre centiares (68a 34ca)**

Revenu cadastral : vingt-trois euros (23 EUR)

### Lot 5

#### Ville de BEAURAING - Deuxième division JAVINGUE

Une terre sise en lieu-dit « Henri Pré », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 442P0000**, d'une contenance cadastrale **de quinze ares quarante centiares (15a 40ca)**

Revenu cadastral : trois euros (3 EUR)

Une terre sise en lieu-dit « bois Agasse », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 425AP0000**, d'une contenance cadastrale **de vingt et un ares quarante centiares (21a 40ca)**

Revenu cadastral : six euros (6 EUR)

Une terre sise en lieu-dit « bois agasse », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 428FP0000**, d'une contenance cadastrale **de vingt-six ares vingt centiares (26a 20ca)**

Revenu cadastral : six euros (6 EUR)

Soit une superficie totale de **soixante-trois ares (63a)**

### Lot 6

#### Ville de BEAURAING - Deuxième division JAVINGUE

Une terre sise en lieu-dit « Al Jevane », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 294AP0000**, d'une contenance cadastrale **de soixante-sept ares (67a)**

Revenu cadastral : vingt-trois euros (23 EUR)

Une terre sise en lieu-dit « grand champ », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 296AP0000**, d'une contenance cadastrale **de dix ares dix-neuf centiares (10a 19ca)**

Revenu cadastral : trois euros (3 EUR)

Une terre sise en lieu-dit « derrière le hierdeau », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 298BP0000**, d'une contenance cadastrale **de trente-deux ares dix centiares (32a 10ca)**

Revenu cadastral : onze euros (11 EUR)

Une terre sise en lieu-dit « Grand champ », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 182BP0000**, d'une contenance cadastrale **de quatre ares trente centiares (4a 30ca)**

Revenu cadastral : zéro euro (0 EUR)

Une terre sise en lieu-dit «Grand champ », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 182CP0000**, d'une contenance cadastrale **de vingt-huit ares dix centiares (28a 10ca)**

Revenu cadastral : huit euros (8 EUR)

Une terre sise en lieu-dit «Grand champ », cadastrée ou l'ayant été **section A, numéro 183AP0000**, d'une contenance cadastrale **de cinquante-huit ares septante centiares (58a 70ca)**

Revenu cadastral : dix-sept euros (17 EUR)

Soit une superficie totale de **deux hectares trente-neuf centiares (2ha 00a 39ca)**

### Lot 7

#### Ville de BEAURAING - Quinzième division PONDRÔME

Un pré (actuellement en nature de bois) sis en lieu-dit « Ry d'Ombelle » cadastré **section C, numéro 0817C** d'une contenance cadastrale de **trois ares soixante-cinq centiares (3a 65ca)**.

Revenu cadastral : zéro euros.

ainsi que cette description résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré en date du neuf juillet deux mille vingt-quatre.

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.

### Origine de propriété :

### **Lieu, jour et heure de la séance**

La séance de vente est fixée le vendredi **14 mars 2025 à 14 heures, dans le local du terrain de football de Beauraing, à Beauraing, rue de Houyet..**

### **Publicités**

Les publicités de la vente seront réalisées de la manière suivante :

- des insertions sur les sites immobiliers « IMMOWEB » et « notaire.be/immo »,
- une publication dans les pages notariales du journal « VERS L'AVENIR » imprimé à Namur, dans le « SILLON BELGE ».

Cette publicité préalable sera étalée au cours des quatre semaines précédant l'adjudication et conformément aux usages en pareille matière.

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance – Occupation**

Le propriétaire déclare que :

- le **LOT 1** est occupé par \_\_\_\_\_ en vertu d'un bail à ferme verbal ayant pris cours il y a plus de 18 ans. Conformément aux dispositions transitoires (article 52) du décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, ce bail est réputé avoir débuté une troisième période d'occupation de 9 ans le 1<sup>er</sup> janvier 2020.
- les **LOTS 2, 3 et 4** sont occupés par \_\_\_\_\_, agriculteur, en vertu d'un bail à ferme de 9 ans daté du 30 avril 2004, ayant pris cours le 1<sup>er</sup> novembre 2004 pour se terminer le 31 octobre 2013. Conformément aux dispositions transitoires (article 52) du décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, ce bail est

réputé avoir débuté une troisième période d'occupation de 9 ans le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

- le **LOT 5** est occupé par \_\_\_\_\_ en vertu d'un bail à ferme verbal ayant débuté il y a plus de dix-huit ans. Conformément aux dispositions transitoires (article 52) du décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, ce bail est réputé avoir débuté une troisième période d'occupation de 9 ans le 1<sup>er</sup> janvier 2020.
- le **LOT 6** est loué par \_\_\_\_\_ en vertu d'un bail à ferme verbal ayant débuté il y a plus de dix-huit ans

Conformément aux dispositions transitoires (article 52) du décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, ce bail est réputé avoir débuté une troisième période d'occupation de 9 ans le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

- le **LOT 7** est libre d'occupation.

#### Pour les biens libres d'occupation

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

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.

#### Pour les biens occupés

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions prévues à l'article 55 de la loi sur le bail à ferme. 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 droit de préemption ou de préférence

de toute personne à qui ce droit serait attribué en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce droit 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.

Le propriétaire déclare que les biens présentement vendus ne se situent pas dans les zones où un aménagement foncier rural est en cours, dans les zones désignées par le Gouvernement comme étant susceptibles d'un aménagement foncier ou dans les zones expressément désignées par le Gouvernement pour une durée qu'il détermine.

**Droit de préemption des agriculteurs occupants pour les LOTS 1, 2, 3, 4, 5 et 6.**

Le notaire instrumentant demandera publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, au preneur ou à son mandataire qui n'a pas renoncé à l'exercice de son droit, s'il désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre.

Si le preneur acquiesce, la vente devient définitive à son profit.

Si le preneur refuse, se tait ou est absent, la vente se poursuit au profit du dernier enchérisseur.

Si le preneur tient en suspens sa réponse, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption.

Dans ce cas, le preneur disposera d'un délai de dix jours à dater de l'adjudication pour informer le notaire instrumentant de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur, dans les formes prévues à l'article 57 ou par acte de l'officier instrumentant.

**Etat du bien – Vices**

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

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

**Limites – Contenance**

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

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

**Mitoyennetés**

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

### **Servitudes**

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'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.

### **Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites**

Le notaire instrumentant attire l'attention des amateurs sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

### **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.

### **Dispositions administratives**

#### **Prescriptions urbanistiques**

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article D.IV.99 du Code de Développement Territorial, le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir ni d'urbanisme non périmé et délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ou d'un certificat d'urbanisme valable et qu'il n'existe pas d'engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV, §2, alinéa 1er dudit code.

Pour satisfaire aux mêmes prescriptions, Nous, Notaire soussigné, annonçons publiquement :



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

En outre, pour satisfaire aux dispositions du même Code, Nous, Notaire soussigné, avons demandé au Collège Communal de la Ville de Beauraing, de communiquer les renseignements urbanistiques prévus par l'article D.IV.97 du Code, par lettre recommandée en date du **vingt-huit novembre deux mille vingt-quatre** et nous l'avons également interrogé sur ce qui suit :

1° les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables;

2° si le bien immobilier est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme;

3° la situation au regard du projet de plan de secteur;

4° la situation au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation;

5° si le bien est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant;

6° si le bien est :

a) situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine;

b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine;

c) classé en application de l'article 196 du même Code;

d) situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code;

e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code;

f) dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;

7° si le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

8° Banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (voy. infra);

9° si le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;

10° si le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

La dite administration a répondu à la dite lettre par courrier du **douze décembre deux mille vingt-quatre** dont le notaire soussigné a donné lecture aux comparants qui le reconnaissent et dont le contenu est repris ci-dessous :

Suite à votre estimée du **28 novembre 2024**(reçue au service urbanisme le **02 décembre 2024**) relative à l'objet sous rubrique, nous avons l'honneur de vous transmettre, en annexe, les informations visées aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code du Développement Territorial en vigueur.

**Sous la section de WINENNE :**

Le bien en cause cadastré section A n° : 215 n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH. Ce bien est également situé à moins de 200 mètres d'une vue remarquable. Ce bien n'est repris dans **AUCUNE ZONE** aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.

Nous vous informons également que le Schéma de Développement Communal adopté par le Conseil Communal du **11 septembre 2013**, situe ce bien en « Espace agricole 6-1 »..

Le Collège Communal précise également qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude publique de passage sur le bien en cause. Néanmoins, cette méconnaissance n'implique pas nécessairement qu'une telle servitude n'existe pas.

Nous vous informons également que le Guide Communal d'Urbanisme adopté par décision du Conseil Communal du **26 juin 2023** et approuvé en date du **15 décembre 2023** par Arrêté Ministériel, situe ce bien en « Aire Rurale Agricole ».

**Sous la section de PONDROME :**

Le bien en cause cadastré section C n° : 817 C n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH. Ce bien est également situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré. De plus, il est repris POUR MAJEURE PARTIE en NATURA 2000 et est situé à moins de 100 mètres d'un périmètre NATURA 2000. Ce bien est situé également à 50 mètres du ruisseau non navigable de 2<sup>ème</sup> catégorie dénommé : « Ruisseau d'Ombel n° : 13070 » et repris à l'Atlas des Cours d'Eau de l'ancienne Commune de PONDROME.

Ce bien est repris en aléas faibles par débordement aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.

**Nous vous informons également que le Schéma de Développement Communal adopté par le Conseil Communal du 11 septembre 2013, situe ce bien en « Espace forestier 6-2 » et « Périmètre de maintien ou de renforcement du maillage écologique 7-1 ».**

Le Collège Communal précise également qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude publique de passage sur le bien en cause. Néanmoins, cette méconnaissance n'implique pas nécessairement qu'une telle servitude n'existe pas.

**Nous vous informons également que le Guide Communal d'Urbanisme adopté par décision du Conseil Communal du 26 juin 2023 et approuvé en date du 15 décembre 2023 par Arrêté Ministériel, situe ce bien en « Autre Aire non destinée à l'urbanisation ».**

**Sous la section de JAVINGUE :**

Le bien cadastré section A n° : 182 B n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH. Ce bien n'est repris dans **AUCUNE ZONE** aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.

Le bien cadastré section A n° : 183 A n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH. Ce bien est également traversé par un axe de ruissellement concentré et est situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré. Cette parcelle est également située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable.

Ce bien est repris en aléas faibles par ruissellement aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.

Le bien cadastré section A n° : 294 A n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH. Ce bien est également traversé par un axe de ruissellement concentré et est situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré. Cette parcelle est également située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable.

Ce bien est repris en aléas faibles par ruissellement aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.

Le bien cadastré section A n° : 296 A n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH. Cette parcelle est également située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable. Ce bien n'est repris dans **AUCUNE ZONE** aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.

Le bien cadastré section A n° : 298 B n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH. Ce bien est également traversé par un axe de ruissellement concentré et est situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré. Cette parcelle est également située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable.

Ce bien est repris en aléas faibles par ruissellement aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.

Le bien cadastré section A n° : 400 D n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH.  
Ce bien n'est repris dans **AUCUNE ZONE** aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.  
A noter que cette parcelle est **BORDEE** par la voirie régionale RN 981.

Le bien cadastré section A n° : 420 B n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH.  
Ce bien n'est repris dans **AUCUNE ZONE** aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.

Le bien cadastré section A n° : 421 B n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH.  
Cette parcelle est également traversée par un axe de ruissellement concentré et est située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré.  
Ce bien n'est repris dans **AUCUNE ZONE** aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.

Le bien cadastré section A n° : 425 A n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH.  
Ce bien n'est repris dans **AUCUNE ZONE** aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.

Le bien cadastré section A n° : 428 F n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH.  
Ce bien n'est repris dans **AUCUNE ZONE** aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.

Le bien cadastré section A n° : 442 n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH.  
Cette parcelle est également située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré.  
Ce bien n'est repris dans **AUCUNE ZONE** aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.

Le bien cadastré section A n° : 498 B n'est repris dans aucune zone d'assainissement au PASH.  
Cette parcelle est également traversée par un axe de ruissellement concentré et est située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré. De plus, elle est située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable.  
Ce bien est repris en aléas moyens par ruissellement aux cartes des aléas des risques d'inondations en notre possession.

**Nous vous informons également que le Schéma de Développement Communal adopté par le Conseil Communal du 11 septembre 2013, situe ces biens en « Espace agricole 6-1 », Espace forestier 6-2 » ; « Espace Naturel 6-4 » et « Périmètre de maintien ou de formation du paysage 7-1 ».**

**Le Collège Communal précise également qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude publique de passage sur les biens en cause. Néanmoins, cette méconnaissance n'implique pas nécessairement qu'une telle servitude n'existe pas.**

**Nous vous informons également que le Guide Communal d'Urbanisme adopté par décision du Conseil Communal du 26 juin 2023 et approuvé en date du 15 décembre 2023 par Arrêté Ministériel, situe ces biens en « Aire Rurale Agricole et « Autre Aire non destinée à l'urbanisation ».**

Espérant avoir répondu à votre attente et restant à votre disposition pour tout autre renseignement utile, nous vous saurions gré de bien vouloir nous virer la somme de **125 € de taxe** sur notre compte bancaire BELFIUS BE 08 0910 0052 2213.

Cette somme représente le montant de la redevance communale sur la délivrance de renseignements administratifs suite à la décision du Conseil Communal du 16 septembre 2019 (50 € de taxe pour la 1<sup>ère</sup> parcelle ou groupe de 5 parcelles contiguës augmenté de 10 € par parcelle supplémentaire ou nouveau groupe de 5 parcelles contiguës + 45 € de photocopies).

**La mention suivante est à indiquer sur votre virement : « URB / JB- 30119 ».**

<b>Parcelle concernée</b>	Division: BEAURAING 3 DIV/WINENNE/ Section: A Numéro: A 215 INS: 91013 Surface calculée: 10.23 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR):
<b>Plan de secteur</b>	<u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> <b>BEAURAING-GEDINNE</b>  1 Zone(s) d'affectation: Agricole (100% soit 10.23 ares)  <u>Surcharges du plan de secteur</u>  <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non  <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non
<b>Guides Régionaux d'Urbanisme</b>	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non  Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non  Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: <b>Oui</b> Code carto: 91013-RMR-0001-01 Libellé: Beauraing Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Liendoc: <a href="#">Ici</a>  Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: <b>Oui</b> Code carto: 91013-REP-0001-01 Libellé: Beauraing Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Liendoc: <a href="#">Ici</a>  Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non
<b>Guides Communaux d'Urbanisme</b>	Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: <b>Oui</b> Code carto: 91013-RCB-0001-01 Libellé: Règlement concernant la prévention des incendies dans les salles de danse Historique dossier: arrêté du 24/08/1979 (Roi (arrêté)) Liendoc: <a href="#">Ici</a>
<b>Schéma de Développement Communal</b>	Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: <b>Oui</b>
<b>Permis d'Urbanisation</b>	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non
<b>Rénovation urbaine</b>	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
<b>Revitalisation urbaine</b>	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non
<b>Sites à réaménager (SAR)</b>	Parcelle située dans un SAR: Non
<b>Périmètre de reconnaissance économique</b>	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
<b>Schéma d'Orientation local</b>	Parcelle concernée par un SOL: Non
<b>Périmètre de remembrement urbain</b>	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non
<b>Zones d'assainissement</b>	0 type(s) de zone(s) :
<b>Cours d'eau</b>	Voies navigables: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 1ère catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 2ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 3ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables non classés: Non A 50 mètres: Non

	Dont la catégorie n'a pas été définie: Non A 50 mètres: Non
<b>Aléa d'inondation</b> Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.	La parcelle n'est située dans aucune zone
<b>Axe de ruissellement concentré</b>	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non
<b>Zone de prévention des captages (SPW)</b>	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II): Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III: Non
<b>Parc naturel</b>	Parcelle située dans un parc naturel: Non
<b>Liste des arbres et haies remarquables</b>	Un arbre se trouve dans la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non
<b>ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)</b>	Sélection située dans un PIP: <b>Oui</b> Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: <b>Oui</b>
<b>Zone Natura 2000</b>	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
<b>Zone Natura 2000 (100m)</b>	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
<b>Servitudes</b> La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître.(Source: SPF - Cadmap)	Ces données n'étant plus mises à jour par le cadastre ne sont plus interrogées.
<b>Wateringue</b>	Parcelle contenant une wateringue: Non
<b>Canalisations de gaz Fluxys</b>	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non
<b>Seveso</b>	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Zones vulnérables SEVESO: Non
<b>Banque de données de l'Etat des Sols:</b>	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret): Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret): Non
<b>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</b>	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
<b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b>	Parcelle située dans une cavité: Non
<b>Eboulement</b>	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements: Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30°: Non
<b>Patrimoine - Biens classés et zones de protection</b>	Parcelle contenant un monument classé: Non Parcelle contenant un site classé: Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé: Non Parcelle contenant un site archéologique classé: Non Parcelle contenant une zone de protection: Non
<b>Inventaire du patrimoine immobilier culturel:</b>	Inventaire du patrimoine immobilier culturel: Non
<b>Carte archéologique</b>	La parcelle est concernée par la carte archéologique: Non
<b>Chemin de Grande Communication (Liège)</b>	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non
<b>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)</b>	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
<b>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</b>	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien présentement vendu ne fait pas l'objet d'une expropriation, ni d'un permis d'environnement.

Le vendeur déclare, conformément à l'article D.IV.99 ne pas avoir réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

Les amateurs sont invités à prendre leurs renseignements auprès des autorités compétentes en matière d'urbanisme aux fins de s'assurer que le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'ils envisagent de lui donner.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'a pas bénéficié d'une ou plusieurs modifications de destination suite à l'élaboration ou à la révision de tout ou partie du plan de secteur au sens de l'article D.VI.48 du CoDT.

Le Notaire soussigné rappelle que son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du propriétaire

Les amateurs sont bien informés de ce que la fonction d'Officier public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs.

#### Etat du sol

En application du Décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, le vendeur déclare :

- ne pas avoir connaissance de l'exercice sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne.
- qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

• Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, délivrés pour chaque parcelle, datés du **21 janvier 2025** énoncent ce qui suit :  
« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :*

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non***
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

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

- Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de vente, du contenu des extraits conformes.
- L'adjudicataire pourra prendre connaissance du contenu des extraits conformes en l'Etude du notaire instrumentant, avant l'adjudication.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes susvisés.

#### Zones inondables

L'attention des amateurs est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Les amateurs sont informés qu'ils peuvent consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>.

Le vendeur déclare que les biens ne semblent pas être situés en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement, à l'exception des parcelles reprises dans les renseignements urbanistiques susvisés.

L'attention des amateurs est attirée sur la Circulaire du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable (M.B. 10.02.2022).

Les amateurs sont en effet informés du fait que cette situation peut entraîner des restrictions, des exigences ou le respect de conditions particulières lors de la réalisation d'actes et travaux. Cette situation peut aboutir à un refus de permis. Ces conditions ou refus relèvent du pouvoir d'appréciation de l'administration compétente et dépendent des spécificités propres du projet envisagé.

#### Site Natura 2000

Le vendeur déclare que les biens vendus ne sont pas situés dans le périmètre d'un site Natura 2000, ni d'un site candidat au réseau Natura 2000, à l'exception du lot 7 repris dans le site BE34025 de la Haute Wimbe.

#### CertIBEau

Les amateurs sont informés de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.

#### Zone à risque SEVESO



Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas situé dans le périmètre d'une zone vulnérable établie autour des établissements présentant un risque d'accident majeur.

### **Situation hypothécaire**

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.

### **Transfert des risques – Assurances**

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

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.

### **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.

### **Litiges**

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige, procès ou opposition concernant le bien objet des présentes et ce, ni envers des tiers, (voisins, locataires, occupants, ...) ni envers des administrations publiques. Tout litiges, procès ou opposition, antérieur à ce jour sera à la charge exclusive du vendeur, qui s'engage expressément à en supporter les frais et charges.

## **B. Conditions générales de vente**

### **Champ d'application**

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

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

### **Adhésion**

Article 2. La vente publique s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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

### ***Mode de la vente***

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance physique suivant le mode établi par les usages des lieux.

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

### **La clôture des enchères**

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

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

Article 11.

#### Manquement de l'acheteur

Si un enchérisseur dont l'enchère a été acceptée s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2.500 € (deux mille cinq cent euros).

#### Manquement du vendeur

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

### **Mise à prix et prime**

Article 12. Le notaire peut fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

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

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

Lorsque le notaire ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime au premier enchérisseur. Cette prime s'élève à un pourcent (1%) du montant offert, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il

satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

Article 13. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

### ***Pluralité de lots***

Article 14. Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

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

### ***Subrogation légale***

Article 15. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

### ***Déguerpissement***

Article 16. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Cette disposition ne porte pas préjudice aux dispositions de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

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

Article 17. 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 18. 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 19. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

### ***Caution***

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

### ***Solidarité - Indivisibilité***

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

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

### ***Prix***

Article 22. **L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.** Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### **Frais**

Article 23. Par dérogation à l'article 1593 de l'ancien Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. **L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 22 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive.** Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Elle est égale à :

- trente-et-un virgule nonante-cinq pour cent (31,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt-huit virgule vingt pour cent (28,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- vingt-quatre virgule soixante-cinq pour cent (24,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- vingt-trois virgule soixante pour cent (23,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- vingt-trois virgule zéro cinq pour cent (23,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- vingt-deux virgule zéro cinq pour cent (22,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- vingt-et-un virgule cinquante-cinq pour cent (21,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- vingt-et-un pour cent (21,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- vingt virgule septante-cinq pour cent (20,75%), 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);
- dix-neuf virgule nonante-cinq pour cent (19,95%), 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);
- dix-neuf virgule septante pour cent (19,70%), pour les prix d'adjudication au-

- delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- dix-neuf virgule vingt pour cent (19,20%), 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);
  - dix-huit virgule quarante pour cent (18,40%), 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);
  - dix-sept virgule nonante pour cent (17,90%), 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);
  - dix-sept virgule quarante pour cent (17,40%), 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);
  - dix-sept virgule quinze pour cent (17,15%), 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);
  - seize virgule soixante-cinq pour cent (16,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
  - seize virgule quarante pour cent (16,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00);
  - seize virgule quinze pour cent (16,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00);
  - quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00);
  - quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);
  - quinze virgule quarante pour cent (15,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00);
  - quinze virgule quinze pour cent (15,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
  - quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
  - quatorze virgule soixante-quatre pour cent (14,64%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

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 23bis. En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

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

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

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

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

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

### ***Compensation***

Article 24. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

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



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

### ***Intérêts de retard***

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

### ***Sanctions***

Article 26. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

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

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront

pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

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

Article 27. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

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

### ***Avertissement***

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

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

### ***C. Les définitions***

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

sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de vente et dans la publicité.

- L'enchérisseur : celui ou celle qui émet une offre.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. Seul le notaire détermine l'enchère minimum.
- L'adjudication : l'acte dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. Procoration**

**Etat civil**

Le notaire instrumentant certifie au vu de pièces officielles que les parties aux présentes sont connues à l'état civil tel qu'elles sont renseignées ci-devant.

Les parties déclarent :

- que leurs état civil et qualités, tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;

- ne pas être frappées d'incapacité, ne pas être pourvues d'un administrateur de biens, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur;
- ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclarées en faillite;
- ne pas avoir introduit une requête en règlement collectif de dettes, ne pas avoir obtenu un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif ou un concordat judiciaire.

**Droit d'écriture**

Droit de cent euros payé sur déclaration par le notaire soussigné.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Beauraing, en l'étude;  
date que dessus.

Les vendeurs, présents et représentés comme dit est, Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture intégrale et commentée en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les requérants, représentés comme dit est, ont signé avec Nous, Notaire.  
(suivent les signatures)