

L'an deux mille vingt-six,
Le vingt-trois septembre.
Devant Maître **Cécile LAMMERHIERT**, notaire à la résidence de
Chaumont-Gistoux,

ONT COMPARU

(...)

Ci-après désignés comme suit : « le(s) propriétaire(s) » ou « le(s) vendeur(s) ».

Certificat d'identité et d'état civil - capacité

Le notaire soussigné déclare certifier l'identité et l'état civil (nom, prénoms, lieu et date de naissance, ainsi que domicile) des comparants préqualifiés, lesquels ont été établis sur base des documents probants exigés par la loi, à savoir notamment leur carte d'identité.

En outre, chacun des comparants :

- confirme l'exactitude des déclarations faites concernant son identité et son état civil telles qu'elles ont été rapportées ci-dessus lors de sa comparution ;

- déclare jouir de la plénitude de ses droits et capacité et, notamment :

- * ne pas être soumis à un régime de protection, de minorité ou d'administration de ses biens, ni pourvu d'un conseil judiciaire ;

- * n'avoir à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ou en réorganisation judiciaire, ni être en état de faillite non clôturée ;

Chacun des comparants déclare en outre avoir son domicile fiscal en Belgique.

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de donner acte de leur comparution et de procéder à l'établissement des conditions de vente publique online sur biddit.be du bien ci-après décrit.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Description du bien immeuble
- B. Conditions spéciales relatives au bien
- C. Organisation et modalités particulières de la vente
- D. Conditions générales d'application pour toutes les ventes online
- E. Définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- F. Procuration(s) et Déclaration(s) éventuelles.

A. DESCRIPTION DU BIEN IMMEUBLE

Description des biens objets de la vente

Les comparants déclarent être propriétaires des biens immeubles ci-après décrits, ci-après décrits sous le terme : « LE BIEN ».

LOT 1

COMMUNE D'EGHEZEE

(Quatrième division dite de « Mehaigne »)

Une maison d'habitation avec jardin sise **Route de Gembloux, 125**, d'une contenance mesurée de **3 ares 91 centiares**, à prendre dans un plus grand bien qui :

- selon titre, était cadastré, sous plus grand, section A, numéros 139/g, 140/o et 140/p, pour une contenance de 5 ares 10 centiares ;
- d'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an est cadastré section A, partie des numéros 0140V P0000 et 0140T P0000, pour une contenance de 4 ares 95 centiares.

Tel que ledit bien est repris sous liseré **jaune** et sous la dénomination « **Lot A** » au procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Henri ALLARD, géomètre-expert à Liernu, en date du 14 septembre 2026 ; lequel procès-verbal restera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante après avoir été signé par les parties et le notaire.

Identifiant parcellaire réservé : 92086 A 0215/00A000P0000

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

LOT 2

COMMUNE D'EGHEZEE

(Quatrième division dite de « Mehaigne »)

Une maison d'habitation sise **Route de Gembloux, 127**, d'une contenance mesurée de **98 centiares**, à prendre dans un plus grand bien qui :

- selon titre, était cadastré, sous plus grand, section A, numéros 139/g, 140/o et 140/p, pour une contenance de 5 ares 10 centiares ;
- d'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an est cadastré section A, partie du numéro 0140T P0000, pour une contenance de 1 are 35 centiares.

Tel que ledit bien est repris sous liseré **vert** et sous la dénomination « **Lot B** » au procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Henri ALLARD, géomètre-expert à Liernu, en date du 14 septembre 2026 ; lequel procès-verbal restera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante après avoir été signé par les parties et le notaire.

Identifiant parcellaire réservé : 92086 A 0215/00B000P0000

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

LOT 3

COMMUNE D'EGHEZEE

(Quatrième division dite de « Mehaigne »)

Une parcelle de terrain avec un ancien pigeonnier, une ancienne étable et un emplacement pour hangar actuellement démonté, ayant un accès à la Route de Gembloux, la parcelle de terrain présentant une contenance mesurée de **8 ares 19 centiares**, à prendre dans un plus grand bien qui :

- Selon titres, est cadastré, sous plus grand ;
- section A, numéro 130, pour une contenance de 29 ares 30 centiares ;
- section A, numéros 141^E, 141G, 142K et 152/2, pour une contenance de 31 ares 70 centiares ;
- D'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, est cadastré section A, partie du numéro 0141K P0000, partie du numéro 0142A2 P0000, et numéros 0142V P0000 et 0142W P0000, pour une contenance de totale de 27 ares 03 centiares.

Tel que repris sous liseré **rose** et sous la dénomination « **Lot C** » au procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Henri ALLARD, géomètre-expert à Liernu, en date du 14 septembre 2026 ; lequel procès-verbal restera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante après avoir été signé par les parties et le notaire.

Identifiant parcellaire réservé : 92086 A 0215/00C000P0000

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

Ainsi que les bâtiments cadastrés A 0142V P0000 et 0142W P0000 pour 23 centiares.

LOT 4

COMMUNE D'EGHEZEE

(Quatrième division dite de « Mehaigne »)

Un garage avec terrain sis à front de la Route de Gembloux, le terrain présentant une contenance mesurée de **10 ares 41 centiares**, à prendre dans un plus grand bien qui :

- Selon titres, est cadastré, sous plus grand ;
- section A, numéro 130, pour une contenance de 29 ares 30 centiares,
- section A, numéros 141^E, 141G, 142K et 152/2, pour une contenance de 31 ares 70 centiares ;
- D'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, est cadastré section A, partie du numéro 0141K P0000, partie du numéro 0142A2 P0000, et numéro 0141H P0000, pour une contenance de 27

ares 20 centiares.

Tel que repris sous liseré **bleu** et sous la dénomination « **Lot D** » au procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Henri ALLARD, géomètre-expert à Liernu, en date du 14 septembre 2026 ; lequel procès-verbal restera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante après avoir été signé par les parties et le notaire.

Identifiant parcellaire réservé : 92086 A 0215/00D000P0000

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

Ainsi que le garage cadastré A 0141H P0000 pour 40 centiares.

LOT 5

COMMUNE D'EGHEZEE

(Quatrième division dite de « Mehaigne »)

Un ensemble composé de deux parcelles :

* **Une parcelle de terrain** sise à front de la Route de Gembloux, d'une contenance mesurée de **10 ares 55 centiares**, à prendre dans un plus grand bien qui :

- Selon titres, est cadastré, sous plus grand ;
- section A, numéro 130, pour une contenance de 29 ares 30 centiares,
- section A, numéros 141E, 141G, 142K et 152/2, pour une contenance de 31 ares 70 centiares ;
- D'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, est cadastré section A, partie des numéros 0141K P0000 et 0142A2 P0000, pour une contenance de 26 ares 80 centiares.

Tel que ledit bien est repris sous liseré **orange** et sous la dénomination « **Lot E** » au procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Henri ALLARD, géomètre-expert à Liernu, en date du 14 septembre 2026 ; lequel procès-verbal restera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante après avoir été signé par les parties et le notaire.

Identifiant parcellaire réservé : 92086 A 0215/00E000P0000

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

* **Une parcelle de terrain** sise au lieu dit « Entre les Deux Eaux », lequel bien est cadastré :

- Selon titres, est cadastré, sous plus grand ;
- section A, numéro 130, pour une contenance de 29 ares 30 centiares,
- section A, numéros 141E, 141G, 142K et 152/2, pour une contenance de 31 ares 70 centiares ;
- Selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section A, numéro **0141B2 P0000 [lire 0142B2 P0000]**, pour une contenance de **2**

ares 35 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 1,00€.

LOT 6

COMMUNE D'EGHEZEE

(Seizième division dite de « Aische-en-Retail »)

- **Une parcelle de terrain** sise au lieudit « Campagne du Moulin », lequel bien est cadastré :

- Selon titre section C, numéro 178 D, pour une contenance de 15 ares 6 centiares :

- Selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section C, numéro **0178D** P0000, pour **15 ares 06 centiares**.

Revenu cadastral non indexé : 0,00€.

LOT 7 (étant la réunion des lots 2 et 3)

Un ensemble composé de :

COMMUNE D'EGHEZEE

(Quatrième division dite de « Mehaigne »)

* **Une maison d'habitation** sise Route de Gembloux, 127, d'une contenance mesurée de **98 centiares**, à prendre dans un plus grand bien qui :

- selon titre, était cadastré, sous plus grand, section A, numéros 139/g, 140/o et 140/p, pour une contenance de 5 ares 10 centiares ;
- d'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an est cadastré section A, partie du numéro 0140T P0000, pour une contenance de 1 are 35 centiares.

Tel que repris sous liseré **vert** et sous la dénomination « **Lot B** » au procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Henri ALLARD, géomètre-expert à Liernu, en date du 14 septembre 2026 ; lequel procès-verbal restera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante après avoir été signé par les parties et le notaire.

Identifiant parcellaire réservé : 92086 A 0215/00B000P0000

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

* **Une parcelle de terrain** avec un ancien pigeonnier, une ancienne étable et un emplacement pour hangar actuellement démonté, ayant un accès à la Route de Gembloux, la parcelle de terrain présentant une contenance mesurée de **8 ares 19 centiares**, à prendre dans un plus grand bien qui :

- Selon titres, est cadastré, sous plus grand ;
- section A, numéro 130, pour une contenance de 29 ares 30 centiares,
- section A, numéros 141^E, 141G, 142K et 152/2, pour une contenance

de 31 ares 70 centiares ;

- D'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, est cadastré section A, partie du numéro 0141K P0000, partie du numéro 0142A2 P0000, et numéros 0142V P0000 et 0142W P0000, pour une contenance de totale de 27 ares 03 centiares.

Tel que ledit bien est repris sous liseré **rose** et sous la dénomination « **Lot C** » au procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Henri ALLARD, géomètre-expert à Liernu, en date du 14 septembre 2026 ; lequel procès-verbal restera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante après avoir été signé par les parties et le notaire.

Identifiant parcellaire réservé : 92086 A 0215/00C000P0000

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

Ainsi que les bâtiments cadastrés A 0142V P0000 et 0142W P0000 pour 23 centiares

LOT 8 (étant la réunion des lots 1,2,3,4,5 et 6)

COMMUNE D'EGHEZEE

(Quatrième division dite de « Mehaigne » et Seizième division dite de « Aische-en-Refail »)

Un ensemble de deux maisons, parcelles de terrain et garage, lequel ensemble est situé à front de la Route de Gembloux, où les maisons sont cotées sous les numéros 125 et 127, et aux lieux-dits « Entre les deux eaux » et « Campagne du Moulin », constitué des biens repris aux lots 1, 2, 3, 4, 5 et 6, mieux décrits ci-avant, d'une superficie totale de 52 ares 08 centiares.

PLAN

En vue de l'application de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des droits d'enregistrement et de l'article 3.30 §3 du Code civil, les parties déclarent que le procès-verbal de mesurage dont question ci-avant a été déposé auprès de l'administration du cadastre, a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 92086/10113, et n'a pas été modifié depuis lors.

Origine de propriété

(...)

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes à ses frais.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU BIEN

Description

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 serait 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.

Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvera au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés, vices du sol, du sous-sol et des constructions éventuelles, 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.

A cet égard, sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'adjudicataire envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas grevé de vices cachés.

Au vu de l'âge de la construction, le bien objet des présentes est susceptible de contenir des matériaux contenant de l'amiante, notamment tels que calorifugeages (isolation de tuyaux de chauffage), ardoises de toiture type « Eternit » ou autres éléments non déterminés. L'adjudicataire est informé que des mesures spécifiques doivent être prises lors du démontage et de l'évacuation de ces matériaux et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

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, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.

Servitudes – charges résultant de l'origine de propriété

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont il pourrait être grevé ou avantagé.

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 qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude non apparente et non légale sur le bien vendu, et qu'il n'est pas à sa connaissance qu'il en existe, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

1/ Il résulte d'un acte reçu par Maître Maurice JAMAR, alors notaire à Chaumont-Gistoux, en date du 23 août 1978, portant vente de la maison sise à Eghezée, Route de Gembloux, numéro 131, étant la maison voisine au bien présentement vendu à savoir la maison sise à Eghezée, Route de Gembloux, numéro 127, la clause suivante, ci-après littéralement reproduite :

« Le bien vendu a accès à la rue Renise par une servitude de passage d'une largeur d'environ deux mètres cinquante centimètres, dont l'assiette est pavée et le sous-sol pourvu des canalisations d'eau de distribution et d'égout, avec une fosse septique sur la parcelle joignante numéro 141F, appartenant à (...), le long de la limite séparative du bien vendu et de la dite parcelle et de la parcelle numéro 140o ».

L'adjudicataire sera subrogé de plein droit dans les actions, droits et obligations des comparants résultant des dites clauses pour autant qu'elles soient encore d'application.

2/ Par ailleurs, il est précisé que l'acte reçu par Maître Valérie MASSON, à Ottignies-Louvain-la-Neuve, et Maître Olivier JAMAR, alors à Chaumont-Gistoux, en date du 22 octobre 2012, et portant vente d'une partie des parcelles anciennement cadastrées 142Y et 142T, stipule également ce qui suit :

« Servitudes par destination du père de famille

La présente vente entraînant la division en lots d'un bien originellement plus grand, la division de cet ensemble peut générer un état de choses qui pourrait être constitutif de servitudes. Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, comme aussi des canalisations souterraines (eaux, égouts, etc...) et des raccordements aériens (électricité, télédistribution, etc...) ainsi que des tuyaux de décharges, corniches et gouttières, etc....

Ces situations seront maintenues à titre perpétuel et gratuit, en tant que servitudes par destination du père de famille ».

L'adjudicataire sera subrogé de plein droit dans les actions, droits et obligations des comparants résultant desdites clauses pour autant qu'elles soient encore d'application.

Conditions spéciales

1. Constitution de servitudes conventionnelles résultant de la division

Les vendeurs précisent que le présent acte entraîne la division de leurs propriétés situées à Eghezée, cadastrées actuellement section A, numéros 142A2 P0000, 140T P0000, 140V P0000, 141K P0000.

La division provoque l'établissement entre les différents lots privatifs créés d'un état de chose qui constituerait une servitude si ces lots appartenaient à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du propriétaire, dès lors :

- qu'il (pré)existe un lien de service entre deux fonds, réalisé ou maintenu par l'actuel propriétaire unique,
- que la situation est apparente au moment de la division, c'est-à-dire extériorisée par des ouvrages ou des traces.

Conventionnellement, ce principe est étendu aux liens de service qui ne seraient pas apparents.

Sont notamment concernés :

- Les bâtiments, fenêtres et ouvertures, ainsi que les plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire,
- Des jours et des vues qui pourraient exister d'un lot sur l'autre,
- Les conduits et les canalisations de toute nature, qu'ils soient souterrains ou aériens (eau, égouts, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, internet, etc.) ainsi que des tuyaux de décharge, corniches et gouttières, descentes d'eau pluviales ou résiduaire, citernes.

Et de manière générale, toute situation qui serait révélée par les plans, la configuration, l'état ou l'usage des lieux, qu'elles soient ou non reprises au procès-verbal de mesurage annexé aux présentes, cette énumération étant exemplative et non limitative.

- Ces situations seront maintenues à titre de servitude par destination du propriétaire. Elles donneront naissance à autant de servitudes de passage,

d'écoulement, d'égouttage, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée, etc., à charge ou au profit d'une des parcelles de l'ensemble immobilier divisés.

2. Conditions particulières tendant à l'individualisation des lots 1 et 2

1. Les comparants précisent que deux **citernes à mazout** actuellement affectées au lot 2 sont situées dans le lot 1

L'acquéreur du lot 2 se chargera d'installer, à ses frais exclusifs et dans son propre lot, une nouvelle citerne à mazout destinée à desservir son lot. Cette nouvelle installation devra être réalisée conformément aux prescriptions techniques, environnementales et administratives applicables. Il pourra s'il le souhaite modifier le type de chauffage.

L'acquéreur du lot 1 s'engage à faire procéder, à ses frais exclusifs, à l'évacuation desdites citernes (actuellement à l'usage du lot 2), ainsi que, le cas échéant, à la vidange, au dégazage, au nettoyage, à l'enlèvement ou à la mise hors service de celles-ci, dans le respect des prescriptions applicables.

L'acquéreur du lot 1 prendra également en charge les éventuels frais de contrôle, d'attestation, de transport, d'enlèvement, de traitement de ces citernes, ainsi que toute conséquence dommageable résultant de leur maintien ou de leur enlèvement, sauf si cette conséquence est imputable à une faute de l'acquéreur du lot 2.

Les engagements qui précèdent sont attachés aux lots et seront opposables aux ayants cause particuliers des parties, lesquels devront en reprendre les obligations dans tout acte ultérieur de cession, de constitution de droit réel ou de location portant sur le lot concerné.

2. Les comparants précisent que les lots 1 et 2 disposent chacun d'un compteur électrique individuel ainsi qu'un compteur d'eau individuel. Chacun des adjudicataires des lots 1 et 2 fera son affaire personnelle de la remise en état de l'installation électrique de son lot et du raccordement individualisé.

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 sera 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.

Les parties sont informées des obligations qui incombent au vendeur lors de toute cession de droits réels et qui résultent de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers. Cette loi, imposant une assurance obligatoire civile décennale couvrant la responsabilité civile visée aux articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil, ne s'applique qu'aux travaux immobiliers limités à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation et pour lesquels un permis d'urbanisme définitif a été délivré après le 1^{er} juillet 2018.

Avant l'entame de tout travail immobilier, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction doivent remettre au maître de l'ouvrage une attestation qui confirme la couverture d'assurance conforme à la loi et aux arrêtés d'exécution.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie décennale, et que la responsabilité décennale ne s'applique pas à la présente vente car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci.

Il déclare notamment que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} juillet 2018.

Litiges/contestations relatifs au bien

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes, sous réserve de ce qui suit concernant le lot 2.

Le vendeur déclare que le propriétaire de la maison sise à Eghezée, Route de Gembloux, numéro 131, jouxtant la maison numéro 127 (LOT 2), a fait ériger un mur à l'arrière du lot 2, lequel revendique la propriété dudit mur et de la cour située à l'arrière du lot 2.

L'adjudicataire dudit lot ou d'une masse comprenant ledit lot sera subrogé dans les droits du vendeur mais en fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur ni intervention de sa part.

Charges administratives

Le vendeur déclare :

- que le bien vendu est actuellement libre de toute expropriation ou emprise de la part des pouvoirs publics et qu'à sa connaissance il n'est pas menacé d'en faire l'objet ;

- qu'à sa connaissance il n'est pas concerné par les mesures de protection susceptibles d'être prises en application de la législation sur les monuments et les sites ;

- qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture ou l'élargissement des rues ni pour des travaux de voirie ne frappe "LE BIEN" vendu.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

"LE VENDEUR" déclare que les biens ci-dessus désignés sont libres de tout droit de bail et de toute occupation.

L'adjudicataire aura dès lors la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle, 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 en partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

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.

Le vendeur déclare que le bien est couvert par une assurance incendie.

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 immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture ou l'élargissement des rues, ni pour des travaux de voirie ne frappe le bien prédécrit.

Urbanisme

Le bien se vend **sans garantie** quant aux affectations et aux constructions qui auraient pu avoir été érigées ou réalisées en contravention des prescriptions et règlements communaux, de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes ou navigables, etc ...).

Par ailleurs, le vendeur déclare, ainsi qu'il résulte notamment des courriers de la commune d'Eghezée datés du 16 avril 2025, du 8 octobre 2025 et 22 juillet 2026, dont un exemplaire sera mis à la disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be, notamment ce qui suit :

«

Parcelle cadastrale	Plan de secteur	Schéma de développement communal
A 142A	Zone d'habitat à caractère rural avec une petite partie en zone agricole	Zone d'habitat villageois à caractère ouvert (10 log/ha) avec une petite partie en zone agricole
A 142W	Zone d'habitat à caractère rural	Zone d'habitat villageois à caractère ouvert (10 log/ha)
A 142V	Zone d'habitat à caractère rural	Zone d'habitat villageois à caractère ouvert (10 log/ha)
A 140T	Zone d'habitat à caractère rural	Zone d'habitat villageois à caractère ouvert (10 log/ha)
A 140V	Zone d'habitat à caractère rural	Zone d'habitat villageois à caractère ouvert (10 log/ha)
A 141K	Zone d'habitat à caractère rural	Zone d'habitat villageois à caractère ouvert (10 log/ha)
A 141H	Zone d'habitat à caractère rural	Zone d'habitat villageois à caractère ouvert (10 log/ha)
	au plan de secteur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens	densité de référence à l'hectare

	<i>précités (voir plan ci-joint) ;</i>	
--	--	--

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 01/01/1977 ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucune déclaration d'Environnement ;

Les biens cadastrés section A n°142A2 et 141K sont situés en bordure du ruisseau en zone inondable avec un niveau de risque très faible, et avec risque de débordement du cours d'eau, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 10/03/2016 adoptant la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations (voir plan ci-joint) ;

Les biens en cause sont situés dans le plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique Meuse aval approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 2013, qui reprend ceux-ci en zone d'assainissement autonome ;

Les biens cadastrés section A n°142 A2 et 141K sont longés par un cours d'eau dénommé « RUISSEAU DE LIERNU » classé en 26 °° catégorie, et non classé ;

Les biens en cause ne sont pas repris en couleur « pêche » ou « bleu lavande » dans la Banque de Données de Gestion des Sols (B.D.E.S) conformément au Décret SoI du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

Les biens cadastrés section A n°142 A2 et 141H sont repris sur une partie de la parcelle dans un périmètre qui a fait l'objet d'une découverte d'un ou plusieurs biens archéologiques, soit est recensé, comme ayant recelé, recelant ou étant présumé receler des biens archéologiques ; ».

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 25 septembre 2025 relative à un bien sis à **5310 AISCHE-EN-REFAIL, « Campagne du Moulin »**, cadastré 16eme division section C n°178D, sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il sera procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis d'urbanisation serait introduite au sujet du bien considéré, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du CoDT :

Le bien en cause est situé en zone agricole au plan de secteur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (voir plan ci-joint) ;

Le bien en cause est situé en zone agricole au schéma de développement communal ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 01/01/1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration d'Environnement ;

Le bien en cause est situé en bordure du cours d'eau en zone inondable, avec un niveau de risque faible et avec risque de débordement du ruisseau, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 10/03/2016 adoptant la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations ;

Le bien en cause est situé dans le du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique Meuse aval approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 2013, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome ;

Si le bien en cause est soumis au schéma d'orientation local, approuvé par arrêté royal du 15 janvier 1963 il se situe en zone 9 : zone rurale ;

Le bien en cause est longé par un cours d'eau dénommé « RUISSEAU DE LIERNU » non classé à un endroit et classé en 2ème catégorie un peu plus loin ;

Le bien en cause n'est pas repris en couleur « pêche » ou « bleu lavande » dans la Banque de Données de Gestion des Sols (B. D. E, S) conformément au Décret Sol du 1^e mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

Le bien en cause n'est pas repris dans un périmètre qui a fait l'objet d'une découverte d'un ou plusieurs biens archéologiques, soit est recensé, comme ayant recelé, recelant ou étant présumé receler des biens archéologiques ;

Autre information utile:

*Bien situé le long de la **N972** , des renseignements complémentaires peuvent être obtenus auprès du Service Public de Wallonie, -DGO1-, Direction des routes de Namur, District de Spy, Route de Saussin 37 à 5190 SPY*

Vous trouverez en annexe la liste des concessionnaires de voirie ».

*« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 20 juillet 2026 relative au bien sis à **5310 MEHAIGNE, au lieu-dit « Entre Les Deux Eaux », cadastré 46me division section A n°142B2**, sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il sera procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis d'urbanisation serait introduite au sujet du bien considéré, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du CoDT :*

Le bien en cause est situé en zone d'habitat à caractère rural (47%) et en zone agricole (53%) au plan de secteur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Le bien en cause est situé en zone agricole au schéma de développement communal ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 01/01/1977.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration d'Environnement ;

Le bien en cause est situé en zone inondable avec un niveau de risque faible et avec risque de débordement des cours d'eau, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon adoptant la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations;

Le bien en cause est situé dans le périmètre du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique Meuse aval approuvé par arrêté du Gouvernement wallon, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome ;

Le bien en cause est longé par un cours d'eau dénommé « RUISSEAU DE LIERNU » classé en 26^e catégorie d'un côté et non classé de l'autre côté ;

Le bien en cause n'est pas repris en couleur « pêche » ou « bleu lavande » dans la Banque de Données de Gestion des Sols (B.D.E.S.) conformément au Décret Sol du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

Le bien en cause n'est pas repris dans un périmètre qui a fait l'objet d'une découverte d'un ou plusieurs biens archéologiques, soit est recensé, comme ayant recelé, recelant ou étant présumé receler des biens archéologiques ;

Remarques importantes :

Les présentes informations ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions et/ou installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

- L'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet. De plus, en cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la commune.

- La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VI1.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis), peu importe le changement de propriétaire.

- Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsables de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

- Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires ».

Observation :

Le service de l'urbanisme de la commune d'Eghezée a déclaré dans un courriel daté du 22 juillet 2026 que les renseignements urbanistiques étaient valables 2 ans à partir de la date de délivrance de ceux-ci.

Le vendeur déclare en outre que ledit "BIEN" n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré depuis le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce "BIEN" aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, et, qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir d'autres actes et travaux que ceux qui ont été autorisés sur ce même "BIEN".

Il est en outre précisé, conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, applicable à ce jour :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer ou de maintenir sur "LE BIEN" aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis,

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

4° que le droit de l'urbanisme sanctionne le fait de commettre ou de maintenir une infraction à un permis, ou à une règle d'urbanisme dont le non-respect est directement sanctionné. A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'a ni commis ni maintenu sur "LE BIEN" objet du présent acte aucun acte, construction ou travaux qui n'auraient pas fait l'objet des autorisations administratives requises. Le vendeur déclare notamment ne pas avoir réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1, 2° ou 7° du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

5° Le bien ci-dessus désigné provient de la division d'un bien plus grand, sans que cette division n'ait fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme.

En conséquence, le notaire soussigné a communiqué dans le délai légal au Collège communal de la commune d'Eghezée et au fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de Namur, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte, à savoir :

Lot A : maison d'habitation avec jardin (lot bâti)

Lot B : maison d'habitation (lot bâti)

Lot C : terrain avec ancien pigeonnier, ancienne étable et emplacement pour hangar actuellement démonté destiné à recevoir une construction (lot bâti)

Lot D : garage avec terrain destiné à conserver sa destination actuelle par conservation ou extension des constructions existantes destinées ou non à l'habitation (lot bâti)

Lot E : création d'un terrain destiné à recevoir une construction (lot non bâti).

A la suite de cette double communication, et aux termes du délai légal de 30 jours, le Collège communal a émis l'observation suivante par courrier du 20 août 2025, textuellement reproduite ci-après :

« **ARRETE:**

Article 1er. - Les informations susmentionnées sont transmises et les observations suivantes sont formulées au sujet de la division d'un bien sis à EGHEZEE 4ème division (Mehaigne), section A, n°142A2-142W-142V-140T-140V-141 K-141H, telle que renseignée au plan de division dressé par le Géomètre-Expert Henri ALLARD en date du 16 mars 2025.

La présente ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Tous les frais éventuels inhérents au raccordement et/ou à l'extension des bâtiments à construire sur les terrains en cause aux réseaux d'électricité, d'eau, de télédistribution, d'égouttage et de téléphone sont entièrement à charge du titulaire du droit de bâtir.

Article 2. - L'attention est attirée sur le fait que les obligations vis-à-vis des gestionnaires de réseaux (électricité, gaz, eau, télécommunications) doivent être remplies en matière de viabilisation du/des terrains en cause (équipement/établissement en infrastructure-réseau).

En effet, tant que les conditions de viabilisation ne sont pas rencontrées, les gestionnaires de réseau ne pourront répondre favorablement à aucune demande de raccordement.

Il est par ailleurs conseillé de prendre contact avec les différentes sociétés gestionnaires de réseaux concernées afin de connaître les modalités techniques et financières ainsi que le délai qu'implique cette viabilisation.

Article 3. - Une copie conforme de la présente décision est transmise aux Notaires instrumentants, accompagnée de la liste des concessionnaires susceptibles d'occuper le sous-sol et l'espace aérien à l'endroit faisant l'objet de la division de bien dont question ».

Le fonctionnaire délégué n'a, quant à lui, émis aucune observation.

L'extrait du registre des délibérations du Collège communal (séance du 6 août 2025) suite à la notification de division dont question ci-avant sera mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be.

Le vendeur déclare en outre que le bien est actuellement affecté à usage **de maison d'habitation (pour ce qui concerne les LOTS 1 et 2) et de parcelles de terrain (LOTS 3, 4, 5 et 6)**. 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'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que le permis d'urbanisme doit être refusé ou assorti de conditions, en ce compris les

équipements d'épuration des eaux usées, s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux; que le permis peut être subordonné à des charges dans le respect du principe de proportionnalité, limitées, outre la fourniture de garanties financières nécessaires à leur exécution, à la réalisation ou à la rénovation de voiries ou d'espaces verts, ainsi qu'à la cession à la Commune, à titre gratuit, quitte et libre de toutes charges et sans frais pour elle, de la propriété de voiries ou d'espaces verts publics.

Citerne(s) à mazout

Le vendeur déclare que le lot 1 est équipé d'une citerne à mazout d'une contenance de 1.200 litres qui est utilisée pour le lot 1.

En outre, le vendeur déclare que le lot 1 est équipé de deux autres citernes à mazout d'une même contenance, lesquelles alimentent le lot 2. L'adjudicataire du lot 1 fera son affaire personnelle de la neutralisation des dites citerne, comme indiqué ci-avant.

Permis d'environnement

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

Etat du sol

Le notaire soussigné rappelle que les dispositions du Décret wallon du 1^{er} mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (ci-après « le décret » ou « le décret du 1^{er} mars 2018 ») complété d'un arrêté du Gouvernement wallon (AGW) relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 6 décembre 2018, qui – pour l'essentiel – est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019, 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 disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols relatifs aux biens vendus, datés du 7 septembre 2026, énoncent notamment textuellement ce qui suit :

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

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

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

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

Le vendeur déclare qu'il a informé l'adjudicataire du contenu des extraits conformes : l'adjudicataire a pu avoir connaissance du contenu desdits extraits par sa consultation sur le site biddit.be.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de l'adjudication sera fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

D. Information circonstanciée

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Droit de préemption – Droit de préférence

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

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

A cet égard, le vendeur précise que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, **sous réserve du droit de préemption de la Région Wallonne (article D.358 du**

Code wallon de l'agriculture).

Aux termes d'un courriel du 3 août 2026, cette dernière a signalé renoncer à son droit de préemption sur ledit bien.

Equipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens bénéficient d'un système d'épuration des eaux usées.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens bénéficient 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.

Droit gel de terres

Pas d'application

Observatoire foncier wallon

Informés des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de bien immobilier agricole (c'est-à-dire tout bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur ou déclaré dans le SIGeC), le vendeur, interpellé par le notaire instrumentant, déclare que le bien est situé pour partie en zone agricole et qu'il n'est pas déclaré dans le SIGeC.

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

Coordination de chantier de bâtiments et de génie civil (DIU)

Le notaire soussigné rappelle à l'adjudicataire que les travaux ou chantiers susceptibles d'être soumis à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six relative au "bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail", et à son arrêté royal d'application du vingt-cinq janvier deux mil un, impliquent l'intervention d'un coordinateur de chantier (au niveau du projet et de sa réalisation), ainsi que de l'obligation de dresser un dossier d'intervention ultérieur (DIU) qui doit être transmis à tout nouveau propriétaire lors de chaque mutation du "BIEN", et celle de faire mention de cette transmission dans l'acte de mutation du "BIEN".

Le D.I.U. contient les éléments d'information en matière de sécurité et de santé relatifs à un chantier, qu'il est utile de prendre en considération lors d'éventuels travaux qui seraient réalisés ultérieurement au "BIEN" qui a fait l'objet de ce chantier.

Le vendeur déclare **qu'à sa connaissance aucun travaux ou chantiers** susceptibles d'être soumis à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six relative au "bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail", et à son arrêté royal d'application du vingt-cinq janvier deux mil un, **n'a été réalisé dans le bien vendu.**

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.

Klim-cicc

Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire 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 le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Zone Inondable

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014, relative aux assurances. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoportail.wallonie.be>.

Le vendeur déclare, tel que cela ressort des courriers délivrés par le service de l'urbanisme de la commune d'Eghezée et dont question ci-avant, que :

La parcelle actuellement cadastrée section A, numéro 0142B2 P0000 :

- est située en zone inondable avec un niveau de risque faible et avec risque de débordement des cours d'eau, conformément à l'arrêté du gouvernement wallon adoptant la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations ;
- est longée par un cours d'eau dénommé « RUISSEAU DE LIERNU » classé en 2^{ème} catégorie d'un côté et non classé de l'autre.

La parcelle actuellement cadastrée section A, numéro 0178D P0000 :

- est située en bordure de cours d'eau en zone inondable, avec un niveau de risque faible et avec risque de débordement du ruisseau, conformément à l'arrêté du gouvernement wallon du 10/03/2016 adoptant la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations ;
- est longée par un cours d'eau dénommé « RUISSEAU DE LIERNU » non classé à un endroit et classé en 2^{ème} catégorie un peu plus loin.

Les parcelles cadastrées actuellement section A numéros 0142A2 P0000 et 0141K P0000 :

- sont situés en bordure du ruisseau en zone inondable avec un niveau de risque très faible, et avec risque de débordement du cours d'eau, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 10/03/2016 adoptant la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations ;

- sont situées à proximité d'un cours d'eau dénommé classé en 2ème catégorie et non classé.

A cet égard, il est porté à la connaissance de l'adjudicataire l'article D.43 du Code de l'Eau, stipulant textuellement ce qui suit :

« §1^{er}. Les riverains, les usagers et les propriétaires d'ouvrages sur les cours d'eau non navigables :

1° livrent passage aux agents de l'administration, aux ouvriers, aux engins nécessaires pour l'exécution des travaux et autres personnes chargées de l'exécution de travaux ou d'études ;

2° laissent déposer sur leurs propriétés, sur une bande de six mètres, à compter de la crête de berge, les matières enlevées du lit du cours d'eau, ainsi que les matériaux, l'outillage et les engins nécessaires pour l'exécution des travaux.

Les matières enlevées du lit du cours d'eau sont gérées conformément aux dispositions du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et de ses arrêtés d'application.

§2. Aucune indemnité n'est due aux riverains, aux usagers et aux propriétaires d'ouvrages d'art en raison du dépôt des matières provenant des travaux d'entretien et de curage, sur leurs propriétés, sur une bande de six mètres, à compter de la crête de berge.

§3. Les riverains, usagers et les propriétaires d'ouvrages ont droit à un dédommagement pour le préjudice qu'ils subissent à l'occasion de l'exécution de travaux autres que ceux d'entretien et de petite réparation. Ce dédommagement est compris dans le frais des travaux.

§4. Le Gouvernement fixe les règles de police et de gestion applicables aux cours d'eau non navigables en ce qui concerne les autorisations requises pour les plantations et pour la construction de bâtiments le long de ces cours d'eau. ».

Installations électriques

LOTS. 1 et 2

Le vendeur déclare que le bien vendu (lot 1 / lot 2) est une unité d'habitation au sens des dispositions du Livre 1 - chapitre 8.2.- section 8.4.2 du Règlement général sur les installations électriques du 8 septembre 2019 (reprenant les dispositions de l'article 276 bis du RGIE du 10 mars 1981) dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet tel que prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 10 mars 2025 dressé par « Certinergie », il a été constaté que chacune des installations électriques ne satisfait pas aux prescriptions dudit règlement.

Aux termes d'un délai de 12 mois à compter dudit contrôle, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés, à charge de l'adjudicataire du lot respectif.

L'adjudicataire du lot respectif est informé qu'il est tenu de communiquer son identité et la date de l'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des sanctions prévues par le Règlement général sur les installations électriques, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Livre, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme agréé seront à sa charge.

Un exemplaire dudit contrôle sera mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be, et l'original sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement intégral des frais, prix et tout accessoire.

Il est précisé qu'une prolongation du délai dont question ci avant sera sollicitée.

Détecteurs incendie

L'adjudicataire déclare avoir été informé de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (qu'il soit occupé personnellement par son propriétaire ou loué) d'un système de détection de l'incendie, en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004, entré en vigueur le premier juillet 2006.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas pourvu de détecteurs de fumée. L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du placement desdits détecteurs.

Certificats de performance énergétique

LOT 1

Un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi par l'expert énergétique Joannes CORTO en date du 11 mars 2025 mentionnant :

- Code unique
PEB No. 20250311003825
- Consommation totale d'énergie primaire
E totale : 55 345 kWh/an
- Consommation spécifique d'énergie primaire
E spec : 667 kWh/m² an
- Classe énergétique (ou « label »)
PEB : G

LOT 2

Un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi par l'expert énergétique Joannes CORTO en date du 11 mars 2025 mentionnant :

- Code unique
PEB No. 20250311004554
- Consommation totale d'énergie primaire
E totale : 56 477 kWh/an
- Consommation spécifique d'énergie primaire
E spec : 369 kWh/m² an
- Classe énergétique (ou « label »)
PEB : E

Un exemplaire desdits certificats de performance énergétique sera mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be, et l'original sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement intégral des frais, prix et tout accessoire.

CertIBEau

LOTS 1 et 2

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire et que par conséquent il ne pourra exiger des vendeurs la délivrance de pareil certificat.

LOTS 3, 4, 5 et 6

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

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

C. ORGANISATION ET MODALITES PARTICULIERES DE LA VENTE

La vente se fera publiquement, aux enchères électroniques, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

Mise à prix

- La mise à prix du lot 1 est fixée à 120.000,00 euros ;*
- La mise à prix du lot 2 est fixée à 160.000,00 euros ;*
- La mise à prix du lot 3 est fixée à 40.000,00 euros ;*
- La mise à prix du lot 4 est fixée à 85.000,00 euros ;*
- La mise à prix du lot 5 est fixée à 85.000,00 euros ;*
- La mise à prix du lot 6 est fixée à 1.500,00 euros ;*

La mise à prix du lot 7 est fixée à 200.000,00 euros ;

La mise à prix du lot 8 est fixée à 400.000,00 euros.

Enchère minimum

Le montant minimum des enchères est fixé à mille euros (1.000,00€)

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

Début et clôture des enchères

Début

Lots individuels

LOT 1 : Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 12 novembre 2026 à 10 heures.

LOT 2 : Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 12 novembre 2026 à 10 heures.

LOT 3 : Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 12 novembre 2026 à 10 heures.

LOT 4 : Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 12 novembre 2026 à 10 heures.

LOT 5 : Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 12 novembre 2026 à 10 heures.

LOT 6 : Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 12 novembre 2026 à 10 heures.

Masse partielle

LOT 7 : Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 12 novembre 2026 à 10 heures.

Masse générale

LOT 8 : Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 12 novembre 2026 à 11 heures.

Fin

Lots individuels

LOT 1 : Le jour et l'heure de clôture des enchères est le vendredi 20 novembre 2026 à 10 heures.

LOT 2 : Le jour et l'heure de clôture des enchères est le vendredi 20 novembre 2026 à 10 heures.

LOT 3 : Le jour et l'heure de clôture des enchères est le vendredi 20 novembre 2026 à 10 heures.

LOT 4 : Le jour et l'heure de clôture des enchères est le vendredi 20 novembre 2026 à 10 heures.

LOT 5 : Le jour et l'heure de clôture des enchères est le vendredi 20 novembre 2026 à 10 heures.

LOT 6 : Le jour et l'heure de clôture des enchères est le vendredi 20 novembre 2026 à 10 heures.

LOT 7 : Le jour et l'heure du début des enchères est le vendredi 20 novembre 2026 à 10 heures.

Masse générale

LOT 8 : Le jour et l'heure de clôture des enchères est le vendredi 20 novembre 2026 à 11 heures.

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

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **27 novembre 2026 à partir de 14 heures.**

A défaut pour l'adjudicataire de signer à la date convenue le procès-verbal d'adjudication, il sera en défaut et les intérêts de retard ci-après sur le paiement des frais et du prix seront dûs.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux jours et heures qui seront fixées par l'étude du notaire soussigné.

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.

Il est précisé aux amateurs que les visites du bien objet des présentes seront effectuées à leurs risques et périls, sans recours contre le notaire soussigné ou ses préposés, notamment en raison de dommages causés à leur personne du fait du bien objet des présentes.

Publicité

La publicité préalable à chaque séance de vente sera faite par des annonces publiées dans les journaux et sites suivants :

- sur le site internet biddit.be, le site de la fédération royale du notariat belge (www.notaire.be), le site www.immoweb.be et le site www.vlan.be.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement de la région wallonne.

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

Il est précisé aux amateurs que l'adjudication ne pourra pas être réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

D. CONDITIONS GENERALES DE LA 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.

En cas de contradiction entre les présentes et le ou les procès-verbaux d'adjudication, le ou les procès-verbaux d'adjudication priment.

Adhésion

Article 2

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

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

Mode de la vente

Article 3

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

Article 4

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

Article 5

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

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

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

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, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13

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

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. 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 notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).

- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjudgé 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 adjudgé 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 »).

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.

Situation hypothécaire – Registre des gages

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, ainsi que libre de toute inscription au registre des gages, 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.

Subrogation légale

Article 17

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

Déguerpissement

Article 18

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

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

Adjudication à un colicitant

Article 19

L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité

du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 20

L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans les trois jours ouvrables (samedis, dimanches et jours fériés exclus) du jour de l'adjudication définitive (sauf dérogation à ce délai dans les procès-verbaux d'adjudication) de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort.

A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

Article 21

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

Caution

Article 22

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23

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

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

Prix

Article 24

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région wallonne)

Article 25

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

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Article 25bis. A 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.

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. A 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 est fixé conventionnellement à huit pour cent (8 %) an.

Sanctions

Article 28

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

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en

vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans

que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

Article 29

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

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

Avertissement

Article 30

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

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

E. DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre

et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un

dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

F. PROCURATIONS ET DECLARATIONS

A. Procuration - Déclaration

(...)

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

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

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

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure ou sortie d'indivision.

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

B. Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00€) sur déclaration par le notaire soussigné

C. Article 9 de la loi de Ventôse

Il résulte de cette disposition que le notaire est tenu de conseiller et d'informer avec impartialité les parties de la portée des droits, obligations et charges auxquelles celles-ci s'engagent.

S'il constate que leurs intérêts sont contradictoires ou que leurs engagements sont disproportionnés il doit leur en faire part et les informer

que celles-ci disposent de la faculté de se faire assister par un conseil ou faire appel à un autre notaire avant de s'engager.

DONT ACTE

Fait et passé à Chaumont-Gistoux.

Et lecture intégrale et commentée faite, les comparants et nous, Notaire, avons signé, après avoir, le cas échéant, approuvé :

Renvois : /

Lignes nulles dans le texte : / , dans la marge : /

Mots nuls dans le texte : 17 , dans la marge : /

Lettres nulles dans le texte : 6 , dans la marge : /

Chiffres nuls, dans le texte : 4 , dans la marge : /

(Les signature suivent)