

Dossier	DE	Antenne concernée	Droit d'écriture	Annexe (O/N)	Répertoire
RB2025/1385	50 €	Namur	100 €	O	106363

CAHIER DES CHARGES VENTE PUBLIQUE
« Ensemble agricole – Gerpinnes et Fosses-la-Ville »

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le onze août,

Nous, **Pierre-Yves ERNEUX**, notaire associé à Namur, exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « *Pierre-Yves ERNEUX & Laurence ANNET, notaires associés* », ayant son siège à Namur (Erpent), chaussée de Marche, 577-579, procédons à l'établissement des conditions de la **vente online sur biddit.be** du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

[...]

Ci-après dénommés « **le vendeur** », et parfois « **le cédant** ».

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes Online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiées les termes utilisés ;
- D. La procuration.

A. LES CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

1. DESCRIPTION DES BIENS

GERPINNES – 6^E DIVISION - GOUGNIES

- 1) *Le pré sis au lieudit Pres des Sarts* cadastré section **A** numéro **111P0000** pour une contenance de deux hectares trois ares vingt centiares (02ha 03a 20ca).
- 2) *Le pré sis au lieudit Pres des Sarts* cadastré section **A** numéro **114P0000** pour une contenance de soixante-trois ares quarante centiares (63a 40ca).
- 3) *Le pré sis au lieudit Pres des Sarts* cadastré section **A** numéro **115P0000** pour une contenance de sept ares soixante centiares (7a 60ca).
- 4) *Le pré sis au lieudit Hubeau* cadastré section **A** numéro **116P0000** pour une contenance de vingt ares cinquante centiares (20 a 50ca).
- 5) *Le pré sis au lieudit Pres du Sart* cadastré section **A** numéro **117AP0000** pour une contenance de vingt huit ares (28a).
- 6) *Le pré sis au lieudit Pres du Sart* cadastré section **A** numéro **126AP0000** pour une contenance de trente-six ares (36a).

- 7) *Le pré sis au lieudit Pres du Sart* cadastré section **A** numéro **127P0000** pour une contenance de dix-neuf ares nonante centiares (19a 90ca).
- 8) *Le pré sis au lieudit Campagne* cadastré section **A** numéro **130P0000** pour une contenance de trente-huit ares trente centiares (38a 30 ca)
Soit un total de quatre hectares seize ares nonante centiares (4ha 16a 90ca)

FOSSES-LA VILLE – 3E DIVISION – SART-EUSTACHE

- 9) *La pâture* sise au lieudit **Lolinsart** cadastré section **A** numéro **0054FP0000** pour une contenance de vingt-trois ares seize centiares (23a 16 ca).
- 10) *Le pré sis rue du Moulin*, cadastré section **A** numéro **0079HP0000** pour une contenance de trente ares neuf centiares (30 a 09 ca).
- 11) *Le bâtiment rural sis rue du Moulin, 1* cadastré section **A** numéro **0079GP0000** pour une contenance de trois ares trente-huit centiares (3a 38 ca).
- 12) *Le pré sis au lieudit Bonsompre* cadastré section **A** numéro **0002P0000** pour une contenance de trois hectares cinquante-deux ares trente-six centiares (3ha 52 a 36 ca).
- 13) *Le pré sis au lieudit Pre du Cure*, cadastré section **A** numéro **0003P0000** pour une contenance d'un hectare quatre-vingt ares quarante-deux centiares (01 ha 80a 42 ca).
- 14) *Le pré sis au lieudit Polisart*, cadastré section **A** numéro **0010BP0000** pour une contenance de vingt-trois ares vingt centiares (23a 20 ca).
- 15) *Le pré sis au lieudit Lolinsart* cadastré section **A** numéro **0011AP0000** pour une contenance de vingt-sept ares quarante-quatre centiares (27a 44ca).
- 16) *Le pré sis au lieudit Lolinsart* cadastré section **A** numéro **0011BP0000** pour une contenance de quarante ares (40 a).
- 17) *La terre* sise au lieudit **Lolisart** cadastrée section **A** numéro **0015P0000** pour une contenance de trente-neuf ares trente-trois centiares (39a 33 ca).
- 18) *La terre* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** numéro **0017AP0000** pour une contenance de soixante-cinq ares septante-cinq centiares (65a 75 ca).
- 19) *La terre* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** numéro **0020BP0000** pour une contenance de septante-deux ares quatre-vingt-un centiares (72a 81 ca)
- 20) *La terre* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** numéro **0023P0000** pour une contenance de dix-sept ares nonante-deux centiares (17a 92 ca).

- 21) La *terre* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0026AP0000** pour une contenance de septante et un ares soixante-cinq centiares (71a 65 ca).
- 22) La *terre* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0026BP0000** pour une contenance de vingt-six ares dix centiares (26a 10 ca).
- 23) La *terre* sise au lieudit **Polisart** cadastrée section **A** **numéro 0027AP0000** pour une contenance de vingt-cinq ares quarante centiares (25 a 40 ca).
- 24) La *terre* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0029AP0000** pour une contenance de cinquante-huit ares quatorze centiares (58a 14 ca).
- 25) Le *pré* sis au lieudit **Lolinsart** cadastré section **A** **numéro 0046P0000** pour une contenance de dix-huit ares cinquante-sept centiares (18a 57 ca).
- 26) La *pâture* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0053AP0000** pour une contenance de vingt-quatre ares (24a).
- 27) La *terre* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0055P0000** pour une contenance de quarante et un ares nonante-sept centiares (41 a 97 ca).
- 28) Le *chemin* sis au lieudit **Lolinsart** cadastré section **A** **numéro 0055/02BP0000** pour une contenance de neuf ares quatre-vingt-sept centiares (9a 87 ca).
- 29) La *pâture* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0058BP0000** pour une contenance de onze ares cinquante-cinq centiares (11 a 55 ca).
- 30) La *pâture* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0059AP0000** pour une contenance de douze ares nonante-deux centiares (12a 92 ca).
- 31) La *pâture* sise au lieudit **Petit Pre** cadastrée section **A** **numéro 0060AP0000** pour une contenance de six ares nonante centiares (6a 90 ca).
- 32) La *terre* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0063AP0000** pour une contenance d'un hectare quatre-vingt-quatre ares cinquante-trois centiares (1ha 84 a 53 ca).
- 33) La *pâture* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0067P0000** pour une contenance de quinze ares deux centiares (15a 02 ca).
- 34) La *pâture* sise au lieudit **Lomniat** cadastrée section **A** **numéro 0068P0000** pour une contenance de douze ares septante-sept centiares (12a 77 ca).
- 35) La *pâture* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0069P0000** pour une contenance de trente et un ares vingt-deux centiares (31a 22 ca).

- 36) La *pâture* sise au lieudit **Longniat** cadastrée section **A** **numéro 0070P0000** pour une contenance de douze ares quatre-vingt-six centiares (12a 86 ca).
- 37) La *pâture* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0072BP0000** pour une contenance de quinze ares nonante centiares (15a 90 ca).
- 38) Le pré sis au lieudit **Pré du Moulin** cadastrée section **A** **numéro 0073EP0000** pour une contenance de cinq ares cinq centiares (5a 05 ca).
- 39) Le pré sis au lieudit **Tenderie** cadastrée section **A** **numéro 0073FP0000** pour une contenance de quatre ares soixante-cinq centiares (4a 65 ca).
- 40) La *terre* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0074EP0000** pour une contenance de quatre ares septante centiares (4a 70 ca).
- 41) Le pré sis au lieudit **Lolinsart** cadastré section **A** **numéro 0074GP0000** pour une contenance de sept ares trente centiares (7a 30 ca).
- 42) La *terre* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0075P0000** pour une contenance de sept ares quarante-deux centiares (7a 42 ca).
- 43) La *terre* sise au lieudit **Lolinsart** cadastrée section **A** **numéro 0076AP0000** pour une contenance de cinq ares quatre-vingt centiares (5a 80 ca).

Soit un total de quatorze hectares nonante ares quinze centiares (14ha 90a 15ca)

ET UN TOTAL GÉNÉRAL DE DIX-NEUF HECTARES SEPT ARES CINQ CENTIARES (19HA 07A 05CA).

- La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.
- Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute *immeubles par incorporation*, y compris les composantes inhérentes des ouvrages et plantations, que ces composantes inhérentes soient incorporées ou non, ou *immeubles par destination*, y compris leurs accessoires.
- Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

[...]

- Les adjudicataires devront se contenter de l'établissement de propriété indiquée ci-avant. Après paiement par les adjudicataires de toutes les sommes dues en vertu du Procès-Verbal d'adjudication, l'adjudicataire pourra demander à se faire produire une expédition ou une grosse des présentes.
- 2. **MISE A PRIX ET DECLARATIONS FISCALES**
 - La mise à prix s'élève à **TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 €)**.
- 3. **ENCHERE MINIMUM**
 - L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.
- 4. **DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES**
 - Le jour et l'heure du début des enchères est le **vingt-neuf septembre deux mille vingt-six, à 14 heures**.
 - Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **sept octobre deux mille vingt-six à 14 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.
- 5. **JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-VERBAL 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 lundi 12 octobre, 14h00 et ce, sans préjudice de l'exercice du droit de préemption du preneur.
 - **L'attention de l'acquéreur est donc attirée sur la circonstance qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'étude du notaire soussigné, le 12 octobre 2026, à 14 heures, sauf à prendre des dispositions préalables (par exemple : signature d'une procuration par acte notarié).**
- 6. **VISITES ET CONTACT**
 - Les amateurs pourront contacter l'étude des notaires associés Pierre-Yves Erneux et Laurence Annet, à Namur, pour tout éclaircissement ou question quelconques relatifs à la vente par courriel (info@actancier.be) ou par téléphone (081/22.00.82).
 - Les visites seront organisées par l'étude selon les modalités qui seront fixées directement avec l'amateur.
- 7. **SEANCE D'INFORMATION – LECTURE DU CAHIER CHARGES**
 - Une séance d'information visant à permettre au notaire soussigné de répondre aux questions des amateurs ainsi qu'à commenter le contenu du présent cahier des charges est fixée au **jeudi dix-sept septembre deux mille vingt-six à 14 heures en l'étude**.
- 8. **TRANSFERT DE PROPRIETE**

- L'adjudicataire aura la propriété du bien à partir du jour de l'adjudication.

9. JOUISSANCE – OCCUPATION

A. Occupation

1) Rappel de bail

- Le vendeur déclare que les biens présentement vendus sont **entièrement** occupés en vertu d'un bail à ferme conclu en date du 20 octobre 1967, au profit de [...], cultivateur, et son épouse [...], lequel bail a été enregistré à Fosses-la-Ville le 21 décembre 1967, volume 6, folio 39 case 85, rôle 2, sans renvoi.
- Le vendeur précise que les biens donnés à bail sont constitués de prairies et terres agricoles, à l'exception de la parcelle cadastrée section A numéro 79G, sise rue du Moulin, 1, sur laquelle un hangar a été placé par le preneur, sans information donnée au bailleur, ainsi que de la parcelle cadastrée section A numéro 74/02, constituant un chemin.
- Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, ledit bail a fait l'objet d'une prolongation non enregistrée prenant cours le 1er novembre 1985, avec prolongation pour une nouvelle période de neuf années à partir du 1er novembre 1994, puis s'est poursuivi ensuite pour une période indéterminée, sans interruption ni modification, notamment à la suite du décès de [...] et du décès de [...].
- Le vendeur déclare que le preneur actuel est [...], fils de [...], domicilié à [...]. Le vendeur déclare en outre que le fermage s'élève, pour l'année 2025, à la somme de trois mille cinquante-trois euros douze cents (3.053,12 EUR). (v)
- Le vendeur déclare en outre que les droits de chasse et de pêche ne sont pas compris dans le bail à ferme précité et font l'objet d'une convention distincte conclue avec [...], demeurant à [...], moyennant une redevance annuelle de huit cents euros (800,00 EUR).

2) **Commentaire du régime transitoire (note explicative, non contractuelle)**

a) **Origine du régime transitoire**

- Le décret du 2 mai 2019 a réformé la durée du bail à ferme en la limitant, pour l'avenir, à un **maximum de quatre périodes de neuf ans (36 ans)**, alors que le régime antérieur ne connaissait pas de limite absolue de ce type.
- Pour les baux déjà **en cours au 1er janvier 2020**, l'article 52 du décret a prévu un mécanisme de "remise à zéro partielle" du compteur des périodes, afin d'éviter qu'un bail ancien ne soit brutalement résilié ou, à l'inverse, indéfiniment reconduit.

b) **La correction du 12 octobre 2023 et l'arrêt n° 32/2023**

- Le texte initial de l'article 52 ne visait que les baux **oraux**. Par son arrêt n° 32/2023 du 2 mars 2023, la Cour constitutionnelle a jugé cette

(v) Au besoin le vendeur confirme qu'il ne s'est pas vu notifier de cession privilégiée renvoi approuvé

limitation discriminatoire à l'égard des preneurs de baux **écrits** anciens, et a elle-même étendu le régime transitoire à ces derniers dans l'attente d'une correction législative, laquelle est intervenue par le décret du 12 octobre 2023. Depuis cette correction, le mécanisme décrit ci-après s'applique indifféremment aux baux oraux et écrits en cours au 1er janvier 2020.

c) Mécanisme de calcul (règle unique, deux cas d'application)

- Le mécanisme repose sur une seule règle : **tout bail en cours au 1er janvier 2020 est réputé entamer, à cette date, sa troisième période d'occupation de neuf ans**, sauf s'il n'avait pas encore atteint dix-huit ans d'occupation à cette date, auquel cas il poursuit son décompte réel sans anticipation.
- **Si le bail avait déjà 27 ans ou plus au 1/1/2020** (donc avait déjà, en théorie, épuisé ses quatre périodes sous l'empire de l'ancienne loi) : il n'est pas pour autant expiré. Il est "recalé" sur une troisième période courant du 1/1/2020 au 31/12/2028, suivie d'une ultime quatrième période du 1/1/2029 au **31/12/2037**.
- **Si le bail avait moins de 27 ans au 1/1/2020** : aucune anticipation n'est appliquée ; le bail se poursuit selon son calendrier réel jusqu'au terme de sa période en cours, puis bénéficie des prolongations légales restantes, dans la limite globale de quatre périodes décomptées depuis son origine réelle.

d) Arrêt n° 53/2024 — date certaine des baux oraux

- Par un second arrêt, n° 53/2024 du 16 mai 2024, la Cour a étendu à tous les baux oraux (antérieurs ou postérieurs au 1/1/2020) le droit d'introduire une **action en rédaction forcée devant le juge de paix** afin d'obtenir une **date certaine**. Cette évolution a une incidence directe sur le congé accéléré de l'article 55 (point 5 ci-dessous), puisqu'elle permet au preneur de **neutraliser ce congé** en se dotant d'une date certaine avant la vente.

e) Congé pour exploitation personnelle par l'acquéreur (art. 55)

- Indépendamment du régime transitoire des périodes, l'article 55 de la loi, d'application immédiate même aux baux anciens, permet à **l'acquéreur de notifier un congé accéléré (préavis de six mois) dans les trois mois de l'acte authentique**, sans attendre l'échéance de la période en cours — mais seulement si le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'adjudication.

3) Clauses contractuelles par cas de figure

- Le bail a pris cours le 20 octobre 1967, soit plus de vingt-sept ans avant le 1er janvier 2020. Conformément à l'article 52, alinéa 5, du décret du 2 mai 2019 (tel que corrigé par le décret du 12 octobre 2023, en exécution de l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 32/2023 du 2 mars 2023), ce bail est **réputé avoir entamé, le 1er janvier 2020, sa**

troisième période d'occupation de neuf ans, laquelle prend fin le 31 décembre 2028. Il bénéficie encore d'une quatrième et dernière période légale, du 1er janvier 2029 au **31 décembre 2037**, sauf congé valablement notifié à l'échéance de l'une ou l'autre de ces périodes. Au-delà du 31 décembre 2037, le bail ne pourra se poursuivre que par tacite reconduction annuelle (art. 4, al. 3), à défaut d'opposition du bailleur.

- L'adjudicataire est informé que, par arrêt n° 53/2024 du 16 mai 2024, la Cour constitutionnelle a étendu à tous les baux oraux, quelle que soit leur date de conclusion, le droit d'introduire une action en rédaction forcée devant le juge de paix afin d'obtenir un écrit à date certaine. Le bail n'a pas fait l'objet d'une telle démarche à ce jour. Si le preneur en fait usage postérieurement à la présente adjudication mais avant la notification d'un congé par l'adjudicataire, le bail acquerra une date certaine opposable, ce qui aura pour conséquence de priver l'adjudicataire de la faculté de congé accéléré décrite ci-après.
- Sous réserve de ce qui précède, l'adjudicataire est informé que l'article 55, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme, d'application immédiate même aux baux nés avant le 1er janvier 2020, lui permet, si le bail n'a pas de date certaine antérieure à la présente adjudication et si le preneur occupe le bien depuis au moins un an à la date de l'adjudication, de notifier un congé pour exploitation personnelle (art. 7) dans les trois mois de l'acte authentique, moyennant un préavis réduit de six mois, sans attendre l'échéance de la période en cours décrite ci-avant. À défaut d'une telle date certaine antérieure, et à défaut d'exercice de cette faculté dans le délai de trois mois, l'adjudicataire est simplement subrogé dans les droits et obligations du bailleur et devra respecter les échéances et motifs de congé de droit commun (art. 7, 8 et 11 de la loi) aux dates fixées ci-avant.

4) Travaux et améliorations réalisées par le preneur

- Le vendeur déclare, à sa connaissance, l'existence ou l'absence des éléments suivants, à distinguer selon leur nature :
1° Constructions, travaux et ouvrages (art. 25 et 26 de la loi)
- Le preneur n'a pas réalisé des constructions, travaux ou ouvrages sur le bien loué, à l'exception de la construction d'un hangar sur la parcelle cadastrée section A numéro 79G sise rue du Moulin, 1, sans que le bailleur n'en ait été préalablement informé ni n'ait donné son autorisation.
- L'adjudicataire est informé qu'à la fin du bail, le preneur a droit à une indemnité égale à la plus-value acquise par le bien de ce fait.
- Si l'autorisation requise a été obtenue, cette indemnité ne peut être inférieure aux frais supportés par le preneur, déduction faite d'un amortissement forfaitaire de 4% l'an ; si le bail prend fin à l'initiative du preneur (hors motifs graves), l'indemnité est plafonnée au montant des

fermages payés au cours des cinq dernières années pour l'ensemble des biens loués au même bailleur.

2° Plantations (art. 27 et 28 de la loi)

- Le preneur n'a pas réalisé des plantations sur le bien loué.

3° Pailles, engrais, arrière-engrais et améliorations culturales (art. 45 de la loi)

- L'adjudicataire est informé qu'à la sortie du preneur, une indemnité est due de plein droit, sans qu'aucune autorisation préalable ne soit requise, du chef des pailles, engrais, arrière-engrais, avances aux cultures et améliorations culturales apportées aux terres. Cette indemnité est égale à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des biens loués, plafonnée au montant des impenses réellement faites par le preneur. S'il est établi que le preneur avait lui-même reçu gratuitement, à son entrée, des éléments de même nature, un compte de compensation sera établi en fin de bail.
- L'adjudicataire, subrogé dans les droits et obligations du bailleur, reprend la charge de ces indemnités éventuelles sans recours contre le vendeur, sauf convention contraire réglant la répartition en fonction de la période de survenance des travaux, plantations ou améliorations concernés.

5) Subrogation

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

B. Notification de l'intention d'aliéner — article 36bis de la loi sur le bail à ferme

- Le vendeur n'a procédé à aucune notification au titre de l'article 36bis. L'adjudicataire est averti qu'à défaut, une cession privilégiée conclue par le preneur avant l'adjudication lui serait pleinement opposable. Cette notification est distincte de la notification légale de l'article 48 (droit de préemption), régie par l'article 10 des présentes.

C. Cession de bail et sous-location

a) Cession de bail et sous-location

- Le vendeur déclare, à sa connaissance, que le bien loué n'a fait l'objet d'aucune cession de bail ni sous-location.
- L'adjudicataire est informé qu'à défaut d'autorisation écrite et préalable du bailleur, toute cession ou sous-location est susceptible d'entraîner la résiliation du bail aux torts du preneur, sur demande du bailleur (donc de l'adjudicataire subrogé), sous réserve de la double charge de la preuve (existence de la cession/sous-location et dommage en résultant) qui pèse sur celui-ci.

b) Décès du preneur et transmission du bail

- L'adjudicataire est informé que le décès du preneur ne met pas fin au bail : celui-ci se poursuit de plein droit au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé, tenus solidairement des obligations du bail jusqu'à leur notification au bailleur de la personne qui poursuivra l'exploitation, ou de leur décision, à défaut d'accord amiable, de solliciter du juge de paix la désignation de celui d'entre eux qui continuera le bail.
- Si le continuateur désigné est un descendant du preneur décédé (ou de son conjoint/cohabitant légal), cette notification fait courir un nouveau bail classique de neuf ans à son profit (succession privilégiée). Les héritiers disposent également de la faculté de mettre fin au bail dans l'année du décès, par congé notifié avec un préavis de trois mois au moins.

c) Tacite reconduction et absence de congé

- À défaut de congé valablement notifié par l'une ou l'autre partie dans les délais et formes légales, le bail se prolonge de plein droit, par périodes successives de neuf ans, conformément à l'article 4 de la loi sur le bail à ferme.
- L'adjudicataire est averti que le maintien du preneur dans les lieux sans opposition du vendeur à l'échéance d'une période emporte reconduction tacite du bail pour une nouvelle période de neuf ans, et non simple prorogation annuelle.

d) Congé pour cause d'utilité publique, d'expropriation ou de terrain à bâtir

- L'adjudicataire est informé que la loi sur le bail à ferme prévoit des hypothèses particulières de congé, distinctes du congé pour exploitation personnelle déjà évoqué, notamment le congé pour cause d'aliénation à un pouvoir public poursuivant une fin d'utilité publique, le congé lié à l'affectation du bien à titre de terrain à bâtir ou industriel conformément au plan de secteur, et le congé pour motifs graves imputables au preneur (défaut de paiement du fermage, cession ou sous-location non autorisée, mauvaise exploitation). Chacune de ces hypothèses est soumise à des conditions de forme et de délai propres qu'il appartient à

l'adjudicataire de vérifier avec le concours du notaire avant tout exercice.

10. DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE

A. Droit de préemption du preneur à ferme

A.1. Principe et bénéficiaires (art. 47 de la loi sur le bail à ferme)

- Lorsque le bien vendu est loué à ferme, le preneur jouit d'un droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants ou enfants adoptifs, ceux de son conjoint ou cohabitant légal, ou les conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, à la condition que ces personnes participent effectivement à l'exploitation du bien. Ce droit de préemption ne s'applique que si le preneur exploite personnellement le bien depuis au moins un an à la date de la vente et n'a fait l'objet d'aucun congé valable.

A.2. Procédure applicable — vente publique en ligne (Biddit) (art. 48, § 3)

- S'agissant d'une vente publique dématérialisée, l'officier instrumentant notifie au preneur, **au moins quinze jours avant le début des enchères**, le jour d'ouverture et de clôture de celles-ci. Le preneur ou son mandataire peut exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre, soit lors de la séance de clôture, soit dans le délai de dix jours suivant la notification du procès-verbal d'adjudication, par déclaration au notaire selon l'une des modalités suivantes :
 - déclaration d'exercer son droit de préemption au prix adjugé, auquel cas la vente se réalise à son profit et non au profit du dernier enchérisseur ;
 - déclaration de céder son droit de préemption à l'adjudicataire, auquel cas la vente au profit de ce dernier devient définitive ;
 - absence de déclaration dans le délai, valant renonciation tacite au droit de préemption.

L'adjudication est donc conclue sous la condition suspensive expresse du non-exercice, par le preneur, de son droit de préemption dans les formes et délais ci-dessus. Le vendeur peut exiger que le preneur exerçant son droit fournisse caution.

A.3. Obligation de continuation d'exploitation en cas d'exercice du droit

- Le preneur qui exerce son droit de préemption s'oblige à poursuivre personnellement l'exploitation agricole du bien pendant une durée minimale de cinq ans à compter de son acquisition.

A.4. Sanction du défaut de notification (art. 54)

- À défaut de notification régulière au preneur bénéficiaire d'un droit de préemption, celui-ci peut, dans les formes et délais légaux, exiger d'être subrogé à l'adjudicataire dans tous les droits et obligations résultant de la présente adjudication, ou solliciter du vendeur le paiement d'une

indemnité forfaitaire égale à vingt pourcents du prix d'adjudication. Le notaire instrumentant atteste avoir accompli les formalités de notification requises, dont le détail figure en annexe au présent cahier des charges.

B. Droit de préemption / préférence de la Région wallonne

B.1. Champ d'application (art. D.358 du Code wallon de l'Agriculture)

- Indépendamment du droit de préemption du preneur, la Région wallonne dispose d'un droit de préemption sur les biens immobiliers agricoles situés :
 - dans une commune faisant l'objet d'un aménagement foncier rural en cours, pour lequel l'acte d'aménagement n'est pas encore passé ;
 - en tout ou en partie en zone agricole au plan de secteur ;
 - en tout ou en partie déclarés dans le Système intégré de gestion et de contrôle (SIGeC).
- Le notaire instrumentant a vérifié, via l'outil WalOnMap et les bases de données du SIGeC, que le bien n'entre pas dans le champ d'application de ce droit.

C. Généralités

- Sous le bénéfice de l'opposabilité du droit de préférence, établie à l'article 3.30 du Code civil, le notaire adjuge le cas échéant sous la *condition suspensive* du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.
- L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

11. ETAT DU BIEN – MITOYENNETES ET SERVITUDES

A. Généralités

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

B. Servitudes légales naturelles propres au monde rural

- L'adjudicataire est averti que le bien, en sa qualité de terre agricole, est soumis de plein droit aux servitudes légales suivantes, sans qu'elles doivent faire l'objet d'une mention expresse pour lui être opposables :
 - l'écoulement naturel des eaux (art. 3.129 du Code civil) : si le bien constitue un fonds inférieur, il doit recevoir les eaux et matières charriées provenant naturellement des fonds supérieurs, sans que

son propriétaire puisse y faire obstacle ; si le bien constitue un fonds supérieur, son exploitation normale (labour, drainage, irrigation) ne peut aggraver cet écoulement de manière déraisonnable envers les fonds inférieurs ;

- les distances de plantation (art. 3.133 du Code civil) : toute plantation nouvelle doit respecter une distance de deux mètres (arbres de plus de deux mètres) ou de cinquante centimètres (arbustes, haies) par rapport aux limites parcellaires, sauf plantations existant depuis plus de trente ans ;
- l'établissement de clôtures et de bornage entre parcelles, selon les usages locaux constants en matière agricole.

C. Chemins d'exploitation et servitudes de passage

- Le vendeur déclare, à sa connaissance et à l'exception de ce qui précède, l'existence ou l'absence de chemins d'exploitation ou de servitudes de passage grevant le bien ou bénéficiant à celui-ci, étant rappelé que :
 - un chemin d'exploitation, servant à la communication entre plusieurs fonds agricoles ou à leur exploitation, peut exister sans titre, du seul fait de son utilité commune constatée dans les faits, indépendamment de toute inscription dans un titre de propriété ;
 - si le bien est enclavé (sans accès direct à la voie publique de manière involontaire), il bénéficie d'une servitude légale de passage sur les fonds voisins les plus proches de la voie publique, moyennant une indemnité proportionnelle au dommage causé au fonds servant ;
 - le vendeur déclare que le bien dispose d'un accès direct et permanent à la voirie publique, et est grevé d'une servitude de passage au profit de tiers.
- L'adjudicataire est invité à vérifier sur place l'existence matérielle de ces éléments avant l'adjudication, la description figurant au présent cahier des charges n'ayant qu'une valeur informative et non contractuelle exhaustive.

D. Drainage, remembrement et ouvrages hydrauliques

- Le vendeur déclare, à sa connaissance :
 - si le bien a fait l'objet d'un drainage souterrain, artificiel ou par système de fossés, et si l'entretien de ces ouvrages incombe au bien vendu ou à des parcelles voisines dans le cadre d'une servitude d'écoulement conventionnelle ou légale ;
 - si le bien est situé dans le périmètre d'un remembrement légal ou volontaire de biens ruraux, en cours ou clôturé, avec, le cas échéant, les conséquences sur l'assiette exacte des parcelles transmises et l'existence d'éventuelles servitudes ou obligations d'entretien

collectif d'ouvrages hydrauliques communs (fossés, drains collecteurs, chemins d'accès) ;

- si le bien est traversé par un cours d'eau classé, avec les obligations d'entretien de berges qui en découlent dans le chef du riverain.

E. Pollution du sol et vices cachés spécifiques aux terres agricoles

- Sans préjudice de la déclaration relative au Décret sols visée à l'article 20, l'adjudicataire est spécifiquement averti que la présence, dans le sous-sol, de déchets, gravats, résidus de traitements phytosanitaires anciens, cuves enterrées désaffectées ou tout autre élément de nature à rendre le bien impropre à sa destination normale, est susceptible de constituer un vice caché au sens de l'article 1641 de l'ancien Code civil (art. 5.226 et suivants du nouveau Code civil), pour autant que ce défaut soit grave, non apparent lors d'une inspection normale, antérieur à la vente et ignoré de l'adjudicataire au moment de celle-ci.
- Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels éléments, sous réserve des informations résultant de la Banque de Données de l'État des Sols. L'adjudicataire reconnaît acquérir le bien dans son état actuel, apparent et caché, connu et inconnu, l'adjudication ayant lieu sans garantie de la part du vendeur quant à la nature, la composition ou la portance du sol, à l'exception des vices que le vendeur connaissait et aurait sciemment dissimulés, cas dans lequel la présente clause de non-garantie ne pourra lui être opposée.

12. MITOYENNETES

- L'adjudicataire aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

13. SERVITUDES

- L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, en ce compris les servitudes légales découlant des dispositions issues du droit public immobilier (urbanisme, environnement, ...), qui peuvent grever ledit bien; il pourra faire valoir les unes et se défendre des autres, à ses frais, risques et périls, sans recours contre le vendeur.
- Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.
- Dans l'acte précité reçu par le notaire Bossaux alors à Mettet, le 20 octobre 1967, il est textuellement stipulé ce qui suit :
*« A titre de servitudes spéciales, il est entendu que :
 1/Il existe sur les parcelles 72a, 74a, 75 et 76 dont partie de certaines font l'objet de la présente vente, un **chemin privé** partant de la cour et des bâtiments présentement vendus sous numéro 78c pour aboutir*

*au ponceau cadastré n°74, lequel chemin privé, appartenant à la dame venderesse, se poursuit sur le territoire de la commune de Gougny où il paraît cadastré section A numéro 20b pour aboutir finalement au **chemin public**.*

C'est par cette issue que sont dégagés les biens présentement vendus ; ce chemin servira donc dans toute sa longueur à l'usage de ceux-ci, étant toutefois précisé :

a) que son entretien normal est à charge des acquéreurs.

b) que le ponceau cadastré numéro 74 a une résistance calculée par son fabricant de six tonnes et demi maximum et qu'il est formellement interdit aux acquéreurs d'y passer ou faire passer ou laisser des engins quels qu'ils soient dépassant ce tonnage.

A défaut par eux de respecter cette interdiction, ils pourraient être tenus responsables des dégradations et passibles de tous dommages-intérêts.

*2/ La dame venderesse se réserve pour elle et ses ayants droit, une **servitude de passage** au travers de la **cour** présentement vendue sous numéro 78c du cadastre, pour passer du chemin privé dont question sous 1/ ci-dessus, à la partie non vendue du chemin privé cadastré section A numéro 55a/2.*

Toutefois, cette servitude sera uniquement à l'usage des biens appartenant à la dame venderesse et touchant ce chemin ainsi cadastré.

3/ Cette partie non vendue du chemin privé cadastré numéro 55a/2 sera à l'usage commun tant des biens restant à la dame venderesse que des biens présentement vendus.

Ces trois servitudes devront rester libres perpétuellement de toute entrave pouvant porter atteinte à leur utilisation normale. »

- L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi. La présente clause ne confère en revanche pas de valeur contractuelle aux impositions administratives qui seraient repris ci-avant.

14. LIMITES – CONTENANCE

- La superficie des terres agricoles est indiquée selon le cadastre, à titre indicatif.
- L'adjudicataire est invité à procéder à un mesurage et bornage contradictoire à ses frais. L'absence de bornage préalable ne constitue pas un vice de la vente.

- 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.

15. DÉGATS 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.

16. RESPONSABILITE DECENNALE

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

17. REGISTRE DES GAGES

- Le vendeur reconnaît en outre que le notaire a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.
- Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.
- 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.

18. ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN CREDIT HYPOTHECAIRE

- La présente vente n'est pas réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire ou d'un financement.

19. SITUATION ADMINISTRATIVE OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET INCIDENCES CONTRACTUELLES

I. Préambule :

1) Notion

- Les comparants se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissantes au droit public immobilier

(urbanisme, environnement, PEB, ...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- le Code Wallon de Développement territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle,
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments,

2) Obligations réciproques entre cocontractants

a) En matière d'information :

- De façon générale, le cédant s'engage à informer le cessionnaire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont *a priori* susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement du cessionnaire.
- Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le cédant (articles D. 99 du CoDT, article 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...) ou le notaire, dans la limite des voies d'accès, le cessionnaire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

b) En matière de cession d'autorisation :

- Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis au cessionnaire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. Le cédant s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire au cessionnaire pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de telles formalités devraient réglementairement être accomplies par le cédant.

3) Voie d'accès à l'information

a) Généralité :

- Le rédacteur du présent acte rappelle que :
- ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le cédant ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoie(nt) également l'article 97 du D.P.E.),
- l'information relative au statut administratif de l'immeuble telle que circonscrite à l'article D.IV.99, § 1^{er}, peut être obtenue en prenant appui sur le § 2 de ladite disposition et l'article R.IV.105-1 ;

- il est encore loisible au cédant de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental (au sens large) de celui-ci,
- enfin, l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratif de l'immeuble (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme, ...).

b) Application :

- Le cédant confirme l'information reprise ci-dessous, au vu des renseignements urbanistiques délivrés par la Ville de Fosses-la-Ville, le 30 juin 2026 et 30 juillet 2026 pour la Commune de Gerpinne et de l'information obtenue sur base du site internet de la DGO4 du Code de l'environnement.

II. Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (Art. D.IV.99 et 100) - performance énergétique

A. Information circonstanciée du cédant :

- Le cédant, le cas échéant, représenté, déclare à propos du bien que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme - Etablissement classé - règles et permis

a) Normes

i. En ce qui concerne les biens sis à Gougnies :

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : **zone agricole**
- Le bien se situe en zone 217 au Schéma de Développement Communal approuvé par le Conseil communal le 18 mai 2017;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente demande ;

A notre connaissance,

- les biens sont traversés par le **chemin n°17** repris à l'atlas des chemins vicinaux ;
- les biens sont **longés par le cours d'eau** « la Biesme » repris à l'atlas des cours d'eau ;
- les biens sont situés dans une **zone à risque d'aléa d'inondation faible**, au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptées par Gouvernement wallon le 10 mars 2016 ;

- les biens sont concernés par des lidaxes (axe de ruissellement concentré)
 - Le bien dispose d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.
- ii. En ce qui concerne les biens sis à Sart-Eustache :*
- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : **Zone agricole** ;
 - Les parcelles sont situées dans une zone PIP (périmètre d'intérêt paysager -ADESA) ;
 - Les parcelles cadastrées section A, numéros 2, 3, 17A, 26A, 29A, 46, 53A, 54F, 55/02B, 76A et 79H, sont situées dans un **périmètre d'intérêt paysager**.
 - Les parcelles cadastrées section A, numéros 59H, 53A, 54F sont traversées par le **sentier numéro 16 inscrit à l'Atlas des chemins** de Sart-Eustache ;
 - Les parcelles cadastrées section A, numéros 17A, 15, 60 et 63A sont traversées par le **sentier numéro 24 inscrit à l'Atlas des chemins** de Sart-Eustache ;
 - Les parcelles cadastrées section A, numéros 73E, 73F, 76A sont traversées par le **sentier numéro 26 inscrit à l'Atlas des chemins** de Sart-Eustache ;
 - Les parcelles cadastrées section A, numéros 2 et 3 sont traversées par un **axe de ruissellement concentré** ;
 - Les parcelles cadastrées section A, numéros 10B, 11A, 15, 67 et 68 sont situées à *moins de 20 m* d'un axe de ruissellement concentré ;
 - Les parcelles 2, 3, 58B, 67, 68, 69, 70, 72B, 73E, 73F, 74, 74G, 75, 76A, 46, 53A, 54F et 79H sont situées **en zone d'aléa faible** par débordement au plan PLUIES dressé par la Région Wallonne ;
 - Les parcelles cadastrées section A, numéros 59A, 58B, 72B, 75, 76A, 74E, 74G, 73, 73F, 79H, 79G et 54F sont situées à *moins de 200 m* d'une vue remarquable ;
 - Les parcelles cadastrées section A, numéros 2, 72B, 76A sont **traversées par un cours d'eau** non navigable de 1^{ère} catégorie «Ruisseau de la Biesme », numéro 9061 inscrit à l'Atlas des cours d'eau de Sart-Eustache ;
 - Les parcelles cadastrées section A, numéros 54, 68, 69, 70, 58B, 72B sont **traversées par un cours d'eau** non navigable dont la catégorie n'a pas été définie à l'Atlas des cours d'eau de Sart-Eustache ;

- Les parcelles cadastrées section A, numéros 3, 11A, 67, 68, 69, 70, 59A, 58B, 75, 74E, 74G, 73E, 73F, 54F, 79G et 79H sont situées à proximité d'un cours d'eau non navigable de 1ère catégorie « Ruisseau de la Biesme », numéro 9061 inscrit à l'Atlas des cours d'eau de Sart-Eustache ;
 - Les parcelles cadastrées section A, n°53A, n°46 sont situées à proximité d'un cours d'eau non navigable de 2ème catégorie « Etang du Diable » n°9064 à l'Atlas des cours d'eau de Sart-Eustache ;
 - Les parcelles cadastrées section A, numéros 3, 29A, 67, 69, 60A, 59A, 58B, 75, 76A, 74E, 55/2B, 56 et 63A sont situées à proximité d'un cours d'eau non navigable dont la catégorie n'a pas été définie à l'Atlas des cours d'eau de Sart-Eustache ;
 - La parcelle cadastrée section A, n°55/2B est reprise comme « chemin particulier » à l'Atlas des chemins de Sart-Eustache ;
 - le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n°1 ou 2 en vigueur ;
 - le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle, ...),
- 2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**
- il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
- 3. Protection du patrimoine - Monuments et sites**
- il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine, ...);
- 4. Zones à risque**

- il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique,

5. Patrimoine naturel

- il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;

B. Données techniques - Equipements :

- Le cédant déclare à propos du bien qu'il bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

- Le cédant déclare à propos du bien que :
 - a) *A propos de la situation urbanistique :*
 - s'agissant de la situation *existante*, il n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, - de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi, sans préjudice des déclarations sous 9.A.1.
 - s'agissant de la situation *future* et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.
- Toutefois, les renseignements urbanistiques indiquent textuellement ce qui suit :

« Nous n'avons pas connaissance d'une infraction. Toutefois, en ce qui concerne les constructions érigées sur les biens, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite sur les lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ».

b) A propos de l'état du sol :

1) Information disponible

- Chaque extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 11 juin 2026 énonce ce qui suit : *« Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».*

- Ledit extrait conforme sera, préalablement à l'adjudication, à la disposition des amateurs via la plateforme Online.

2) Déclaration de non-titularité des obligations

- Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} 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 1^{er} dudit décret.

3) Déclaration de destination non contractualisée

- Le bien prédécrit a un usage selon ladite législation de « II. Agricole ».

4) Information circonstanciée

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

c) A propos des normes applicables en matière de logement

- L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

D. Information générale :

- Il est en outre rappelé comme de droit que :
 - il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
 - il existe des règles relatives à la péremption des permis;
 - l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

20. PRIMES PAC

- Le vendeur déclare que le bien est exploité au travers d'un bail à ferme de telle sorte qu'il ne dispose pas de numéro de producteur et que les aides éventuelles sont directement perçues par le preneur. L'adjudicataire est informé de l'absence de transfert de droits PAC au à son profit au titre de la seule subrogation dans le bail.
- L'adjudicataire reconnaît qu'il lui appartient de vérifier, préalablement à son entrée en jouissance et en concertation avec le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, la situation exacte du bien au regard du SIGeC, aucune garantie ne pouvant être donnée par le vendeur au-delà des déclarations faites ci-dessus selon l'hypothèse applicable.

21. SITUATION HYPOTHECAIRE

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

22. TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

- Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.
- Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.
- 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.

23. 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.

24. IMPÔTS

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

B. LES CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE
--

a) 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.

b) 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.

c) 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 une des 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.
 - Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.
- d) 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.
- e) **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 comme déterminé par le site internet.

f) **Système d'enchères**

Article 10.

a) 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.

b) 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.

c) 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.

g) 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, comparaître devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

h) 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. En revanche, 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.

**i) 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 adjugé à un autre enchérisseur.
- Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.
- Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.
- Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.
- L'enchérisseur a alors le choix de :
 - soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
 - soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.
- j) **Mise à prix et prime - Article 15**
 - Le notaire doit fixer une **mise à prix**. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.
 - La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.
 - Le **premier enchérisseur** qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une **prime correspondant à un pourcent (1 %)** de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.
 - Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article

1193 ou 1587 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) Adjudication à un colicitant - Article 19

- L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé à 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.

o) Porte-fort - Article 20

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

p) Déclaration de command - Article 21

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

q) 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.

r) 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 C.civ.).

s) 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.

t) Frais – 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).

u) Article 25bis - Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

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

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

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

w) 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.

x) Intérêts de retard - Article 27

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

y) 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.

z) 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.

aa) Avertissement - Article 30

- Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.
- Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

C. LES DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente.
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

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

D. PROCURATION

[...]

E. DECLARATIONS FISCALES

A) Répression d'une dissimulation sur le prix ou les charges

- Le notaire instrumentant donnera lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges

indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.* »

B) Insuffisance :

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

C) Régime de Taxation

- La présente vente est réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.

F. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - PRECISIONS

A) Election de domicile :

- A défaut d'autre election de domicile lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir élu domicile en l'étude du Notaire soussigné.

B) Règlement sur la fourniture d'eau :

- Le notaire instrumentant attirera l'attention des adjudicataires sur les conditions du règlement de fourniture d'eau imposées par la Société Wallonne de Distribution d'Eau en cas de mutation de propriété.

Éventuellement

G. CERTIFICATION

- Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, au vu de leurs documents d'identité.

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Namur (Erpent), chaussée de Marche 577-579, date que dessus.

Et lecture *intégrale* et *commentée* faite, les comparants ainsi que Nous, notaire, signons ce cahier des charges.