

**CAHIER DES CHARGES –
VENTE PUBLIQUE
« BIDDIT »**

L'an deux mille vingt-six, le *vingt-six août*
Par devant Maître **Quentin BOINET**, notaire à Bastogne.
A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE :

**DROIT DE 50,00 € PAYÉ
SUR DÉCLARATION PAR
LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ**



FG / 4030

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

AB
A
7

CECI AYANT ETE EXPOSE,

Suivant réunion s'étant tenue ce jour en l'Etude du notaire commis en présence des parties et de leur Conseil respectif, les parties se sont accordées relativement aux conditions de la vente.

Par conséquent, il va être procédé par Nous, Notaire, à l'établissement des conditions de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Procuration (le cas échéant).

A. <u>CONDITIONS SPECIALES DE VENTE</u>
--

Coordonnées de l'étude

Description des biens

COMMUNE DE FLÉMALLE - Troisième division / IVOZ-RAMET – Première division (62083)

1. Une parcelle cadastrée en nature de pâture, sise en lieu-dit « *SUR LE GROS THIER* », paraissant cadastrée ou l'ayant été d'après titre et extrait cadastral récent section B, numéro **0572 A P0000** (numéro 572 A d'après titre), pour une contenance de quatre ares quarante centiares (04a 40ca).

Revenu cadastral non indexé : 1,00 €.

2. Un ensemble de trois parcelles contigües, comprenant :

2.1) Une parcelle cadastrée en nature de pâture, sise en lieu-dit « *SUR LES THIER* », paraissant cadastrée ou l'ayant été d'après titre et extrait cadastral récent section B, numéro **0576 A P0000** (numéro 576 A d'après titre), pour une contenance de neuf ares neuf centiares (09a 09ca).

Revenu cadastral non indexé : 3,00 €.

2.2) Une parcelle cadastrée en nature de pâture, sise en lieu-dit « *SUR LES THIER* », paraissant cadastrée ou l'ayant été d'après titre et extrait cadastral récent section B, numéro **0577 A P0000** (numéro 577 A d'après titre), pour une contenance de huit ares cinquante-neuf centiares (08a 59ca).

Revenu cadastral non indexé : 3,00 €.

2.3) Une parcelle cadastrée en nature de bois, étant en réalité une parcelle de pâture, sise en lieu-dit « *SUR LES THIER* », paraissant cadastrée ou l'ayant été d'après titre et extrait cadastral récent section B, numéro **0579 P0000** (numéro 579 d'après titre), pour une contenance de quatre ares trente-neuf centiares (04a 39ca).

Revenu cadastral non indexé : 0,00 €.

Soit une contenance totale selon titres et extrait cadastral de vingt-six ares quarante-sept centiares (26a 47ca).

Extrait de la matrice cadastrale délivré le 19 août 2026. Revenu cadastral total non indexé : 7,00 €.

Ci-après désignés sous les termes : « **le bien** ».

Origine de propriété

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger de la partie venderesse d'autre titre qu'une expédition des présentes.

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, seul est vendu le bien immeuble, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

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

Mise à prix

La mise à prix s'élève à vingt-quatre mille euros (24.000€)

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à cinq cents euros (500,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum cinq cents euros (500,00€) doit être effectuée ou un multiple de cette somme et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 2 novembre 2026, à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 10 novembre 2026, à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du procès-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 instrumentant le vendredi 13 novembre 2026, à 15 heures.

Visites

S'agissant de parcelles de pâtures, les visites sont librement réalisables par les candidats-acquéreurs.

Publicité

Mode de publicité pour annoncer la vente :

- par le site www.biddit.be (vente publique volontaire) ;
- par l'inscription de ce bien dans le réseau informatique de la Compagnie des Notaires de la province du Luxembourg et le réseau informatique de la Fédération Royale du Notariat belge ;
- par affiche(s) apposée(s) sur le bien ;
- par affichette apposée à la salle d'attente de l'étude du notaire instrumentant ;
- toutes autres demandes des comparants.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien sera libre d'occupation au jour de la signature du procès-verbal d'adjudication.

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

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

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

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

Droit de préemption – Droit de préférence

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

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

Etat du bien – Vices

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

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

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

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

La partie venderesse est tenue de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de vente, à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire sera sans recours à raison des autres servitudes, qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

A cet égard, la partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et n'avoir aucune connaissance d'aucune servitude apparente et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autre que celle qui serait reprise dans son titre de propriété.

Les titres de propriété étant lesdits actes de ventes reçus par le notaire Fabienne JEANDRAIN, à Flémalle, le 14 décembre 2007 et par le notaire Pierre SADZOT, alors à Flémalle, le 27 août 2002, ne contiennent pas de servitude ou condition spéciale.

La partie venderesse décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire sera subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que la venderesse 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 la partie venderesse renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si la partie venderesse a été antérieurement indemnisée, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre la partie venderesse, pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Action en garantie

L'adjudicataire sera, de même, subrogé dans tous les droits que la venderesse pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'elle aurait employés pour les travaux ou constructions et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code Civil.

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Dispositions administratives

I. Mentions et déclarations prévues à l'article D.IV.99 du Code Wallon du Développement Territorial, en abrégé CoDT:

A. Informations circonstanciées de la venderesse :

La partie venderesse déclare, à propos du bien, ce qui suit.

1. Aménagement du Territoire et Urbanisme

a) Normes :

- le bien est situé en **zone d'aménagement communal concerté (ZACC)** au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- le bien est soumis aux guides régionaux d'urbanisme suivants : 1) GRU - Anciennement Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicités selon Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 15 novembre 1990 ; 2) GRU - Anciennement Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

- le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;

- le bien n'est pas visé par un plan communal d'aménagement, par un schéma de développement pluri-communal, par un schéma communal, par un guide communal d'urbanisme, ou par un projet d'une de ces normes, **mais** il est concerné par le Schéma de Cohérence Territoriale communal (SCoTc) approuvé par le Conseil communal le 28 février 2013 pour lequel le bien est situé en **zone résidentielle (de 12 à 20 log/ha), zone de périmètre de protection paysagère.**

b) Autorisations :

- le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977.

- le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977.

c) Documents d'information :

- le bien n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme depuis moins de 2 ans ;

- le bien a fait l'objet d'une lettre de renseignements urbanistiques délivrée au notaire soussigné par la Commune de Flémalle, le 21 novembre 2025. La partie venderesse a pris connaissance de ce courrier antérieurement aux présentes et dispense le notaire d'en reproduire « *in extenso* » les termes aux présentes.

Nonobstant le devoir d'information de la partie venderesse et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'adjudicataire a connaissance de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la Commune.

Il est précisé qu'il n'appartient en aucune façon au notaire instrumentant d'inspecter le bien vendu « avec bêche et foreuse » pour vérifier l'exactitude de l'une ou l'autre déclaration fournie, ou de tout certificat généralement quelconque. Ses rôles et devoirs ministériels se limitent en effet à la collecte des informations connues des administrations publiques et à la communication de ces dernières informations, assortie des commentaires juridiques opportuns. Il ne lui appartient donc pas de se rendre sur les lieux pour examiner les caractéristiques constructives généralement quelconques de l'immeuble, pour arpenter ou sonder le bien vendu, ou pour vérifier si l'immeuble correspond au(x) permis délivré(s), et autres actes généralement quelconques d'investigation technique, lesquels échappent à ses devoirs et, à plus forte raison, à sa compétence d'officier public.

Il appartient en effet aux fonctionnaires habilités (notamment près la Commune dont question), et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune façon être reportée sur un officier public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

Dès lors l'adjudicataire : 1) confirme la nature du bien étant **une parcelle de pâture et un ensemble de trois parcelles de pâtures contigües toutes situées en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) au plan de secteur** ; 2) qu'à défaut d'indication particulière lors de la formation du contrat, il a été présumée vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir son volume existant ; 3) et qu'il a été invité à mener toutes démarches nécessaires de son côté, en fonction de ses besoins, pour se procurer les informations utiles afin d'accepter les présentes stipulations.

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 du CoDT, 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.

d) Obligations contractuelles liées au statut administratif

La partie venderesse déclare que :

- s'agissant de la situation existante, elle 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, et ;
- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, elle ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

En outre, la partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées d'elle, que le bien objet de la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'elle a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, la partie venderesse déclare qu'elle ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans les renseignements urbanistiques et ses titres de propriété.

e) Clause relative à l'urbanisme des terrains non bâtis

La partie venderesse déclare que la partie non bâtie du bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

Dès lors l'adjudicataire confirme qu'il a été invité à mener toutes démarches nécessaires de son côté, en fonction de ses besoins, pour se procurer les informations utiles, et que le fait que le bien soit situé en zone d'aménagement communal concerté

(ZACC) au plan de secteur de Liège ne lui confère pas automatiquement le caractère de constructibilité ou d'être considéré automatiquement comme terrain à bâtir. Ce terrain est concerné par les prescriptions prévues dans le Schéma de Cohérence Territorial communal (SCoTc).

L'adjudicataire a connaissance que pour avoir la certitude de pouvoir construire sur le terrain au vu notamment du Schéma de Cohérence Territorial communal (SCoTc), seul le dépôt d'un certificat d'urbanisme numéro 2 ou l'obtention d'un permis d'urbanisme garantit la constructibilité du bien. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Pour toutes constructions ou transformations qu'il envisagerait de faire sur le bien, en ce compris la démolition, la reconstruction, le déboisement ou la modification sensible du relief du sol, mais à l'exception des travaux de conservation et d'entretien, l'adjudicataire sera tenu de se conformer strictement à toutes les obligations imposées ou à imposer par les administrations communale, provinciale ou de l'urbanisme sans avoir le moindre recours contre la partie venderesse et sans aucune intervention de cette dernière.

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

La partie venderesse déclare que le bien :

- n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation ;
- n'est pas visé par un site à réaménager ;
- n'est pas visé par un site de réhabilitation paysagère et environnementale ;
- n'est pas visé par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ;

- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent, ni dans un périmètre de revitalisation urbaine.

La partie venderesse déclare que le bien 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 visé 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 ...).

La partie venderesse déclare que le bien 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 d'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 cavité souterraines ou le risque sismique ;

La partie venderesse déclare que le bien n'est situé ni dans une réserve 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°.

La partie venderesse déclare que le bien **ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées** et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau.

Le bien **ne bénéficie pas 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. A cet égard, les vendeurs déclarent que l'accès au bien s'effectue actuellement en empruntant un **chemin vicinal repris à l'Atlas de 1841 sous le numéro**

65.

Il est également précisé que chacun des titres de propriété des vendeurs reprenant les lettres de renseignements urbanistiques délivrées par la Commune de Flémalle en dates des 1^{er} août 2002 et 5 octobre 2007, mentionne littéralement ce qui suit :

« L'attention des acquéreurs sera attirée sur le fait que l'accès à la propriété en cause se fait par l'assiette du sentier n° 65 dénommé « Fond de Hestreu », d'une largeur moyenne de 1,20 m dont l'état, la structure et la largeur sont bien connus des parties intervenantes.

Nous tenons à préciser que le présent accord sur la vente ne constitue en aucune manière une obligation pour la Commune d'aménager ou d'équiper la « rue » d'Hestreu.

L'administration n'envisagera la mise à gabarit ainsi que toute autre forme de réfection que pour des impératifs d'intérêt général.

Il en est de même pour le sentier situé à l'arrière dénommé « rue du Bâtis » (sentiers n° 39). »

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, la situation actuelle est inchangée.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

f) Environnement - Etat du sol

a) Règlement général sur la protection de l'environnement

La partie venderesse déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE

b) Etat du sol

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et assainissement des sols, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées dans le procès-verbal d'adjudication les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols.

A. Information disponible

Chacun des 4 extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, tous datés du 19 août 2026, énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

- La partie venderesse ou son représentant déclare qu'elle a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de vente, du contenu des extraits conformes.

- L'adjudicataire reconnaît qu'il a été informé du contenu des extraits conformes, consultable/téléchargeable via la publicité sur internet.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

La partie venderesse confirme, au besoin, qu'elle 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, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou 2 études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

g) Registre des bénéfices fonciers

Sur base de la consultation du Géoportail (Registre des bénéfices fonciers), il ressort qu'aucun bien n'est repris dans le registre.

La taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.

h) Gestion des ressources du sous-sol

Sur base notamment de la consultation du Géoportail (Zones de consultation de la DRIGM), le vendeur déclare qu'à sa connaissance chaque bien n'est pas concerné par :

- un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol ;

- un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;
- un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles ;
- une servitude visée à l'article D.VII.2 du Code de la gestion des ressources du sous-sol ;
- un puits de mine ou une issue de mine relevant d'une concession existante ou retirée ayant fait l'objet de mesures de sécurisation ou connu sur le terrain.

i) CERTIBEAU – Citerne – CICC

a. CERTIBEAU

La partie venderesse déclare que le bien n'a pas été définitivement raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021.

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CERTIBEAU « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau, et prend cette certification à sa charge et est sans recours contre la partie venderesse.

b. Citerne

b.1) Mazout

Les parties ont été informées sur l'obligation de faire tester l'étanchéité d'un réservoir à mazout non accessible supérieur ou égal à 3.000 litres et de l'obligation d'équiper celui-ci d'un système anti-débordement.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de citerne à mazout dans le bien.

b.2) Gaz

Depuis le 17 janvier 2001, une réglementation de la Région Wallonne s'applique à toutes les citernes à gaz, déjà existantes ou nouvelles.

Cette réglementation impose la réalisation d'un test d'étanchéité et détaille les délais dans lesquels ces tests devront obligatoirement être effectués.

A cet égard, la partie venderesse déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à gaz.

c. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention d'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (klim-cicc.be) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

j) Observatoire foncier wallon

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné du contenu des articles D.54 et D.357 du Code wallon de l'Agriculture et, plus particulièrement, de l'obligation, pour le notaire instrumentant, de notifier à l'Observatoire foncier wallon toute vente de biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole ou déclarés dans le SiGeC depuis au moins 5 ans. La loi programme du 17 juillet 2018 a modifié le CWA et a supprimé toute référence à l'exercice d'une activité agricole (effective) sur le bien : seule la localisation du bien en zone agricole (ou l'inscription dans le SiGeC) est désormais pertinente pour la notification à l'observatoire foncier.

Le bien n'étant pas situé en zone agricole ou déclaré dans le SiGeC, en conséquence, **il ne sera pas procédé à la notification** de la présente vente à l'Observatoire foncier wallon par le notaire instrumentant.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu quitte et libre 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.

La partie venderesse déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un mandat hypothécaire.

Transfert des risques – Assurance

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

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques en rapport avec le bien vendu, 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 terrain non bâti, sur une résidence secondaire, sur un logement inoccupé ou abandonné, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge de la partie venderesse pour l'année en cours.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion. La partie venderesse, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer le bien de la vente ;
- c) refuser une enchère ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs 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 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 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.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

À tout moment, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de la 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 à l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

Le notaire notifie ensuite à la partie venderesse le montant de l'enchère retenue, sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si la partie venderesse accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si la venderesse 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 de la partie venderesse et de l'adjudicataire.

Refus de signer le procès-verbal 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 la partie venderesse 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.

La partie venderesse 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 cinq mille euros (5.000,00€)**.

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

- une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00€)**, 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 cinq mille euros (5.000,00€)**, 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 **cinq mille euros (5.000,00€)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

La partie venderesse 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. Si elle s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, elle est défaillante.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que la partie venderesse 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 cinq mille euros (5.000,00€)**.

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 par une offre de vente.

Pas de prime prévue pour la présente adjudication.

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. La partie venderesse 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 la partie venderesse ne satisfait pas à cette obligation,

elle sera sommée à cet effet et, le cas échéant, expulsée, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec elle, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires), sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

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 elles et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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 cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-

delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingts pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

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

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

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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 d'un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions, à charge de la partie venderesse.

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

Compensation

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

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 (à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, la partie venderesse 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 la partie venderesse 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 la partie venderesse 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 à la partie venderesse à titre de dommages et intérêts forfaitaires. La partie venderesse 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 la partie venderesse 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 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 ;

- à défaut de 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 à la partie venderesse 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 à la partie venderesse 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° du Code des Droits d'Enregistrement, pour faire diminuer les coûts.

Saisie-exécution immobilière Si la partie venderesse 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 la partie venderesse doive, par dérogation à l'article 1563 du Code Judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger le bien 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, transcription et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant de la partie venderesse et/ou 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 immobilier qui sera mis en vente et qui sera vendu, 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 de l'ancien 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, 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



Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture (Code des Droits et Taxes divers)

Droit de cinquante euros (50,00€), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 19 août 2026.

DONT PROCES-VERBAL

Etabli en l'étude du notaire instrumentant, à Bastogne, rue Pierre Thomas 60.

Date que dessus.

Et après lecture de cet acte, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, l'acte est signé par la partie venderesse, et Nous, Notaire.

CERTIFIÉE CONFORME