

Minute

SRL

"LP & Co Notaires Associés"

Rue du Pont-à-Biesmes, 1

5060 AUVELAIS

TVA BE 0804.303.610 RPM Liège division Namur

CAHIER DES CHARGES  
VENTE PUBLIQUE ONLINE SUR BIDDIT.BE

\*\*\*\*\*

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE SIX DECEMBRE.

En l'étude, Rue du Pont-à-Biesmes, 1, à Sambreville (Auvelais).

Nous, Maître Olivier PETIT, Notaire associé à la résidence de Sambreville, exerçant ses fonctions au sein de la société à responsabilité limitée "LP & Co Notaires Associés" ayant son siège à 5060 AUVELAIS (Sambreville), Rue du Pont-à-Biesmes, 1, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous à la requête de \$, ci-après plus amplement qualifié.

**EXPOSE PREALABLE**

Préalablement au cahier des charges et conditions de vente objet des présentes, exposons ce qui suit, précisant que pour satisfaire au Règlement Général de Protection des Données (RGPD), certaines parties du présent cahier des charges, couvertes par la protection des données et spécialement celles permettant l'identification du vendeur, n'apparaîtront pas dans la publicité qui sera faite pour la vente, sauf dans l'hypothèse où le vendeur en aurait donné l'autorisation expresse, préalable et écrite :

**1/ REQUISITION - RECOURS À LA VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE**

Sur instructions expresses datées du 3 décembre 2024 (date du mandat) et demeurées conservées en l'étude, le propriétaire vendeur ci-après identifié a requis le notaire soussigné de procéder à la vente volontaire des biens immobiliers ci-après décrits et à l'établissement des conditions de vente par le biais de biddit.be.

**2/ IDENTIFICATION DU/DÉS PROPRIÉTAIRE(S)**

Le propriétaire des biens objet de la vente, qui comparait aux présentes, s'identifie comme suit :

**3/ DÉSIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS**

Les biens immobiliers objets de la vente régie par le présent cahier des charge s'identifient comme suit :

**Ville de Sambreville - deuxième division - ARSIMONT**

1/ une terre sise « Campagne du Dalton », cadastrée selon titre 284C et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0284CP0000 pour une contenance de trente et un ares cinquante centiares (31a 50ca) ;

Revenu cadastral non indexé : treize euros (13,00 €).

2/ une terre sise « Campagne du Dalton », cadastrée selon titre 284D et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C

numéro 0284DP0000 pour une contenance de trente et un ares cinquante centiares (31a 50ca) ;

Revenu cadastral non indexé : quatorze euros (14,00 €).

3/ une terre sise « Campagne du Dalton », cadastrée selon titre 284E et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0284EP0000 pour une contenance de trente-deux ares cinquante centiares (32a 50ca) ;

Revenu cadastral non indexé : quinze euros (15,00 €).

4/ une terre sise « Campagne du Palton », cadastrée selon titre section C numéro 284F et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0284FP0000 pour une contenance de trente-deux ares (32a) ;

Revenu cadastral non indexé : quinze euros (15,00 €).

5/ un pré sis « Aux Orniats », cadastré selon titre section C numéro 288A et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0288AP0000 pour une contenance de vingt-huit ares quarante centiares (28a 40ca) ;

Revenu cadastral non indexé : douze euros (12,00 €).

6/ une terre sise « Campagne du Palton », cadastrée selon titre section C numéro 289A et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0289AP0000 pour une contenance de vingt et un ares vingt centiares (21a 20ca);

Revenu cadastral non indexé : neuf euros (9,00 €).

7/ une terre sise « Campagne du Palton », cadastrée selon titre section C numéro 289B et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0289BP0000 pour une contenance de vingt et un ares vingt-six centiares (21a 26ca);

Revenu cadastral non indexé : neuf euros (9,00 €).

8/ une terre sise « Campagne du Dalton », cadastrée selon titre section C numéro 292B et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0292DP0000 pour une contenance de vingt et un ares vingt centiares (21a 20ca) ;

Revenu cadastral non indexé : neuf euros (9,00 €).

9/ une terre sise « Campagne du Palton », cadastrée selon titre section C numéro 293A et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0293AP0000 pour une contenance de trente et un ares dix centiares (31a 10ca);

Revenu cadastral non indexé : quatorze euros (14,00 €).

10/ une terre sise « Campagne du Palton », cadastrée selon titre section C numéro 0287/00A0P0000 et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0287AP0000 pour une contenance de trente-deux ares quatre-vingts centiares (32a 80ca) ;

Revenu cadastral non indexé : quinze euros (15,00 €).

11/ une terre sise « Campagne du Palton », cadastrée selon titre section C numéro 0291/00L0P0000 et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0291LP0000 pour une contenance de quarante-cinq ares quatre centiares (45a 04ca) ;

Revenu cadastral non indexé : vingt-et-un euros (21,00 €).

12/ une terre sise « Campagne du Palton », cadastrée selon titre section C numéro 0292/00C0P0000 et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0292CP0000 pour une contenance de dix-neuf ares quatre-vingt-huit centiares (19a 88ca) ;

Revenu cadastral non indexé : neuf euros (9,00 €).

13/ une pâture sise « Campagne du Palton », cadastrée selon titre section C numéro 0295/00C0P0000 et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0295CP0000 pour une contenance de quarante-cinq ares (45a) ;

Revenu cadastral non indexé : vingt-quatre euros (24,00 €).

14/ une terre sise « Cne du Palton », cadastrée selon titre section C numéro 0300/00N0P0000 et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0300NP0000 pour une contenance de dix ares cinq centiares (10a 05ca) ;

Revenu cadastral non indexé : quatre euros (4,00 €).

15/ une pâture sise « Campagne du Palton » (Lot Vert), cadastrée selon titre section C numéro 0295/00E0P0000 partie et d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section C numéro 0295GP0000 pour une contenance de trente-sept ares trente-neuf centiares (37a 39ca) ;

Rappel de plan : telle que la parcelle cadastrée 0295/00G0P0000 (anciennement partie 0295/00E0P0000) figure sous LOT VERT au plan de mesurage dressé par le géomètre-expert Monsieur Sylvain LAMQUET, à Vedrin, en date du 31 juillet 2019, plan demeuré annexé à l'acte reçu par Maître Patrick HUGARD, alors notaire à Sambreville, à l'intervention du Maître Remi CAPRASSE, alors notaire à Auvélais, le 27 août 2019.

Revenu cadastral non indexé : dix-neuf euros (19,00 €).

**Pour une contenance totale de quatre hectares quarante ares quatre-vingt-deux centiares (4ha 40a 82ca)**

4/ ETABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

5/ DROIT PÉNAL

Toute personne assistant ou participant à la vente sera réputé(e) avoir été informé(e) des dispositions du code pénal visant les personnes qui troublent ou entravent la liberté des enchères, l'article 314 du Code pénal, étant libellé comme suit :

*« Les personnes qui, dans les adjudications de la propriété, de l'usufruit ou de la location des choses mobilières ou immobilières, d'une entreprise, d'une fourniture, d'une exploitation ou d'un service quelconque, auront entravé ou troublé la liberté des enchères ou des soumissions, par violences ou par menaces, par dons ou promesses ou par tout autre moyen frauduleux, seront punies d'un emprisonnement de quinze jours à six mois et d'une amende de cent euros à trois mille euros. »*

6/ AVERTISSEMENTS

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions – générales et particulières - déterminées au présent acte et au procès-verbal d'adjudication.

A ce titre, le présent cahier des charges et conditions de la vente comprend notamment d'une part, des conditions générales (dont les numéros sont précédés de la lettre G), et d'autre part, des conditions spéciales (dont les numéros sont précédés par la lettre S) qui sont susceptibles d'apporter des dérogations et/ou ajouts aux conditions générales. Dès lors, en cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, ces dernières primeront.

Adhésion

Toutes ces clauses, charges et conditions, établies par le cahier des charges et le procès-verbal d'adjudication sont, dans la mesure ci-avant fixée, de rigueur. Le vendeur, le requérant, tout enchérisseur et l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de

plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

#### 7/ TABLE DES MATIÈRES

Les présentes conditions de vente contiennent, outre l'exposé qui précède, les parties suivantes :

- A. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- B. Les conditions générales applicables à toute vente online ;
- C. Les conditions spéciales applicables à la vente régie par le présent cahier des charges ;
- D. Dispositions finales ;
- E. Les éventuelles procurations.

#### **A. DEFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans le présent cahier des charges et dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire: celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix: le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be 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.

## **B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE**

### **Article G.1 - Champ d'application**

Sous réserve de ce qui est précisé dans les conditions spéciales, 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.

### **Article G.2 - Adhésion**

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.

### **Article G.3 - Mode de la vente**

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

### **Article G.4 - Retrait**

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.

En toutes hypothèses, si le bien est retiré de la vente, tous les frais seront à charge du requérant.

### **Article G.5 - Police de la vente**

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

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

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations

#### Article G.6 - Enchères

Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

#### Article G.7 – Enchères en euros

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

#### Article G.8 - Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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 cinq 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, seules les personnes qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

#### Article G.9 - Système d'enchères

##### Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères

générees automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

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

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

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

#### Article G.10 - Conséquences d'une enchère jusqu'à la clôture

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, notamment pour justifier, sans délai et à première demande de celui-ci, de son identité, de sa capacité et de sa solvabilité, par tout moyen, dont la production de tout document, que le notaire estimerait utile ou nécessaire.

#### Article G.11 - Conséquences d'une enchère après la clôture

Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online qui a été effectuée implique que :

- les cinq 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 aux présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

Les obligations énoncées ci-dessus en tant qu'elles incombent à l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée incombent également individuellement à chacun des quatre autres enchérisseurs précités dans la mesure où la ou les offres supérieure(s) à celles faites par eux ne serai(en)t pas retenue(s) pour quelque cause que ce soit.

#### **Article G.12 - Clôture des enchères**

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 aux présentes conditions générales de vente.

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

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

#### **Article G.13 - Contrat solennel – Signature du procès-verbal d'adjudication**

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.

#### **Article G.14 - Refus de signer le procès-verbal d'adjudication**

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 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 le vendeur doit payer :

- o une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (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 cinq meilleurs enchérisseurs).
- o 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.

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 dix pour cent (10 %) de l'enchère retenue, avec un minimum de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €).

#### **Article G.15 - Mise à prix et prime**

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 pour cent (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 »).

#### **Article G.16 - Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire**

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.

#### **Article G.17 - Subrogation légale**

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.

#### **Article G.18 - Déguerpissement**

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.

#### **Article G.19 - Adjudication à un colicitant**

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.

#### **Article G.20 - Porte-fort**

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 souverainement 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.

Les frais afférents à la ratification demeureront à sa charge, et viendront en sus de ceux décrits ci-après. Ils devront être payés lors de la réception de l'acte la constatant.

En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec la personne pour laquelle il s'est porté fort de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que la ratification de cette personne ni aucune autre raison puissent l'en décharger.

#### **Article G.21 - Déclaration de command**

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

L'adjudicataire sera censé avoir agi pour lui ou pour un command, dont il aurait en ce cas à faire élection en la forme authentique, dans le délai et conformément aux dispositions prévues par le Code des droits d'enregistrement pour bénéficier de l'exemption fiscale, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

Les frais afférents à l'élection de command demeureront à sa charge, et viendront en sus de ceux décrits ci-après. Ils devront être payés lors de la

réception de l'acte la constatant.

En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec le command de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que l'acceptation du command puisse l'en décharger.

La déclaration de command sera inscrite ou mentionnée au pied du procès-verbal d'adjudication.

Enfin, si le bien adjudgé est un bien rural, soumis au droit de préemption, la faculté d'élire command ne pourra être utilisée par le preneur qui a fait usage de son droit de préemption, ni par l'adjudicataire qui, en raison de sa qualité propre (collocataire et article 52, 2° de la loi du quatre novembre mil neuf cent soixante-neuf), a écarté le droit de préemption du preneur, ni par tout autre acquéreur pour partie du bien lui adjudgé.

#### Article G.22 - Caution

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

#### Article G.23 - Solidarité - Indivisibilité

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).

#### Article G.24 – Adjudicataires communs en biens

L'enchérisseur marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale devra disposer de l'accord de son conjoint et pouvoir en justifier au notaire instrumentant dans le délai et dans les formes que celui-ci déterminera.

A défaut de rapporter cet accord, les biens pourront être adjudgés à l'enchérisseur précédent réunissant les conditions pour que la vente soit parfaite, le tout sans préjudice à tous dommages et intérêts contre l'époux défaillant, comprenant notamment la différence entre le prix qu'il avait offert et celui offert par l'adjudicataire définitif.

#### Article G.25 – Acquisition par une personne morale

L'enchérisseur qui désirerait réaliser l'acquisition au nom et pour compte d'une personne morale, telle une société, devra en informer le notaire dès la première enchère faite par lui et devra pouvoir justifier au notaire instrumentant, dans le délai et dans les formes que celui-ci déterminera, qu'il dispose des pouvoirs de représentation nécessaires.

#### Article G.26 – Acquisition en indivision – Sortie d'indivision

Les adjudicataires qui réaliseraient l'acquisition en indivision seront réputés avoir été informés que, par cette acquisition, ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas l'article 4.66 alinéa 1 du Code civil, qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision.

Sauf demande expresse en sens contraire de leur part et actée dans

le procès-verbal d'adjudication, ils seront réputés vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs, copropriétaires/indivisaires, pourra, à défaut d'accord entre eux, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

#### **Article G.27 - Prix**

L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire instrumentant **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. Ce compte doit être crédité dans le délai précité.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou s'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.

#### **Article G.28 - Frais (Régions Wallonne et de Bruxelles-Capitale)**

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à un demi pour cent (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-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

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

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

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

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

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

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

- 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).

Les conditions spéciales ci-après et/ou le procès-verbal d'adjudication sont susceptibles d'apporter des dérogations aux dispositions du présent article, notamment pour le cas où le prix de l'adjudication, réel ou prévisible, serait inférieur à trente mille euros (30.000,00 €).

#### **Article G.28bis. – 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 28 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire de douze virgule cinq pour cent (12,5 %), 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 28 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.

Le plus offrant et dernier 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 celle prévu à l'article 27 pour le paiement du prix.

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

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

#### **Article 28ter – 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.

#### **Article G.29 - Compensation**

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.

Par ailleurs et comme précisé supra, 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.

#### **Article G.30 - Imputation**

Toute somme payée par l'adjudicataire s'imputera d'abord sur les frais et les éventuels intérêts de retard, et ensuite seulement sur le prix.

#### **Article G.31 - Suspension du prix**

Aucune cause ne permettra à l'adjudicataire de différer le paiement de son prix, pas même celle indiquée à l'article 1653 de l'ancien Code civil, relatif aux troubles de propriété.

#### **Article G.32 - Inscription d'office**

Faute de paiement lors de l'adjudication, inscription sera prise d'office au profit du vendeur sur les biens vendus pour sûreté du paiement du prix, des frais et des éventuels intérêts de retard, à moins que dispense n'en soit donnée à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale dans les conditions spéciales de vente et/ou dans le procès-verbal d'adjudication.

#### **Article G.33 - Intérêts de retard**

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.

#### **Article G.34 - Sanctions**

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 puisse exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant et/ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

#### **Résolution de la vente**

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

Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

#### Nouvelle vente – Revente sur folle enchère

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

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

- Dès que le notaire en est requis par toute 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 précisés ci-après à l'article 32, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers. L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés,



au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif.

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

#### Saisie-exécution immobilière

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

De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif.

#### Article G.35 - Clause pénale

Dans tous les cas prévus aux articles G31 et G34, l'adjudicataire sera en outre redevable d'une somme égale à quinze pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

#### Article G.36 - Pouvoirs du mandataire

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.

#### Article G.37 – Insuffisance d'estimation

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

#### Article G.38 - Avertissement

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. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

#### **Article S.1 - Champ d'application**

Les présentes conditions spéciales de vente sont d'application à la vente régie par le présent cahier des charges.

Comme annoncé supra, elles dérogent le cas échéant aux conditions générales de vente et, en pareil cas, priment celles-ci.

Par ailleurs, les dispositions des conditions générales de vente, telles que reprises ci-avant, qui s'écarteraient du « modèle » de conditions générales établi par la Fédération royale du notariat belge ou compléteraient celui-ci sont réputées constituer des conditions spéciales du présent cahier des charges. Elles constituent pour l'essentiel en des précisions, adaptations ou compléments utiles ou nécessaires. En conséquence, les dérogations, précisions, adaptations et compléments qui en résultent ne s'appliquent qu'aux ventes online sur biddit auxquelles il est procédé par le notaire soussigné.

#### **Article S.2 – Réquisition**

La vente aura lieu sur réquisition faite au notaire par toute personne habilitée à la requérir valablement en vertu de la loi.

#### **Article S.3 – Condition suspensive de crédit**

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un financement.

En conséquence, aucun enchérisseur ne pourra conditionner une enchère à l'obtention d'un crédit permettant de financer tout ou partie de l'acquisition.

Il en résulte que tout amateur qui entendrait recourir à l'emprunt pour financer son acquisition, devra, préalablement aux enchères, s'être assuré, sous sa seule et exclusive responsabilité et à ses risques et périls exclusifs, de la possibilité pour lui d'obtenir, dans les délais de rigueur imposés par le présent cahier des charges, l'emprunt par lui souhaité.

Tout enchérisseur sera en outre réputé avoir été averti de la quasi impossibilité matérielle de recourir à l'emprunt pour payer les frais de la vente, notamment en raison du (court) délai de paiement de ceux-ci.

#### **Article S.4 – Mise à prix – Enchère minimum**

**Le lot de 15 parcelles est fixé au prix de CENT QUARANTE-CINQ MILLE CINQ CENT EUROS (145.500,00 €).**

**L'enchère minimum est fixée à MILLE EUROS (1.000,00 €).** Cela signifie qu'une enchère de minimum ce montant doit être effectuée ou un multiple de ce montant, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

#### **Article S.5 - Début et clôture des enchères**

**Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 13 janvier 2025 à 14 heures.**

**Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 21 janvier 2025 à 14 heures,** sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément

aux conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

**Article S.6 – Jour et heure 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 le mardi 28 janvier 2025 à 10 heures.**

**Article S.7 - Visites**

**Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs comme suit : s'agissant de terres agricoles, la visite du bien se fera librement sur place sans rendez-vous préalable.**

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

**Article S.8 – Publicité**

**La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées :**

- sur la page internet [www.notaire.be/immo](http://www.notaire.be/immo);

- sur la page internet [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be);

- par publication dans le Sillon Belge ;

- par affiches ou placards en l'étude;

**et ce, durant au moins les quatre semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.**

**Article S.8bis – Contenu de la publicité - Portée**

La publicité indiquera notamment :

- à partir de quand (jour et heure) les candidats enchérisseurs peuvent enchérir sur le site ;

- la date à laquelle aura lieu la clôture des enchères ainsi que l'heure à laquelle cette clôture aura en principe lieu (sous réserve d'une prolongation éventuelle comme conséquence du sablier) ;

- la mise à prix ;

- les modalités permettant aux amateurs de prendre utilement contact avec l'étude du notaire instrumentant (numéro de téléphone et adresse électronique) ;

- le cas échéant, certains éléments des conditions de vente, tels qu'une servitude, un droit de préemption, etc.

- et éventuellement, le cas échéant, tout ou partie des documents suivants : certificat PEB, procès-verbal de contrôle de l'installation électrique, les renseignements urbanistiques fournis par la Commune, l'attestation de sol.

Les enchérisseurs et l'adjudicataire, ayant accès au présent cahier des charges pendant la période d'exposition en vente, ne pourront en aucun cas se prévaloir de l'absence d'informations dans les publicités pour s'exonérer de tout ou partie des obligations qu'ils souscrivent en participant aux enchères.

**Article S.9 - Coordonnées de l'étude du notaire instrumentant**

Notaire Olivier PETIT

SRL "LP & Co Notaires Associés"

Rue du Pont-à-Biesmes, 1

5060 Sambreville (Auvélais)

Téléphone : 071/77.19.74

Adresse électronique : [olivier.petit@belnot.be](mailto:olivier.petit@belnot.be)

**Article S.10 - Situation hypothécaire**

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute charge hypothécaire ou privilégiée généralement quelconque, en ce sens que le prix de l'adjudication sera délégué aux créanciers inscrits et des créanciers ayant

fait transcrire un commandement ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits, dans les conditions que la loi organise.

Si la vente n'emportait pas de plein droit purge des hypothèques, dans les conditions que prévoit l'article 1326 du Code judiciaire, et que le produit de la vente n'était pas suffisant pour l'acquit intégral des dettes hypothécaires ou privilégiées, l'adjudicataire procédera sous sa responsabilité conformément aux articles 110 et suivants de la loi hypothécaire.

Les frais de la purge et de l'ordre viendraient alors en déduction du prix de l'adjudication.

#### **Article S.11 - Mesure restrictive du droit de disposition**

Sauf indication contraire au présent acte, les biens à vendre ne semblent faire l'objet d'aucune mesure restrictive au droit de libre disposition, telles que notamment : droit de réméré, droit d'option, de préférence ou de préemption, mandat hypothécaire, etc.

#### **Article S.12 - 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.

**Le propriétaire vendeur a déclaré au notaire soussigné qu'à sa connaissance il n'existait pour le bien vendu aucun droit de préemption ou de préférence.**

#### **Article S.13 - Transfert de propriété**

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

#### **Article S.14 - Transfert des risques – Assurances**

L'adjudicataire supportera les risques du bien vendu à compter du même moment, même s'il n'en est pas encore entré en possession.

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.

De son côté, qu'il ait reçu ou non la confirmation que les biens vendus sont assurés, l'adjudicataire aura à les assurer sans délai, à son nom, dès le moment de l'adjudication, et s'il néglige de le faire, celui qui requiert la vente pourra se substituer à lui à ce sujet, aux entiers frais de l'adjudicataire défaillant, et ce, aussi longtemps que la totalité du prix et des frais, ainsi que des éventuels intérêts de retard, n'auront pas été payés.

L'adjudicataire ne pourra en aucune circonstance se prévaloir du défaut par le vendeur ou le requérant de la souscription d'une couverture contre l'incendie et les autres risques visés par la loi sur le contrat d'assurance terrestre.

#### **Article S.15 - Jouissance – Occupation**

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

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

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

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

L'adjudicataire fera toutes diligences à l'effet d'expulser tous locataires ou occupants dont le bail ne lui serait pas opposable soit en vertu des dispositions de la loi sur le bail à ferme (article 55 de la loi du quatre novembre mil neuf cent soixante-neuf), soit en vertu de l'article 1575 du code judiciaire, tandis qu'il aura à respecter les autres baux sans recours contre le poursuivant.

S'il s'avérait que le bien est occupé par le vendeur, celui-ci aura à délaisser le bien vendu et à le mettre à la disposition de l'adjudicataire **dès que celui-ci se sera préalablement acquitté l'intégralité du prix et des frais, de l'adjudication**, à peine d'y être contraint par le premier huissier de justice à ce requis, avec l'aide, au besoin, de la force publique, aux frais et diligences de l'adjudicataire.

**Le vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble est actuellement libre de toute occupation.**

#### **Article S.16 - Impôts**

L'adjudicataire paiera et supportera 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.

L'adjudicataire aura à verser en l'Etude du notaire, en même temps que son prix, la quote-part, calculée de manière forfaitaire, lui incombant dans le précompte immobilier et l'éventuelle taxe d'habitation ou de séjour de l'année en cours.

#### **Article S.17 - 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.

#### **Article S.18 - Actions en garantie**

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le

vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

#### **Article S.19 – Désignation du bien**

La désignation des biens mis en vente est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales. Ces dernières ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement et ne font pas la convention des parties.

Seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure. Les meubles ne sont pas compris dans la vente, sauf les indications éventuelles des présentes conditions spéciales et/ou du procès-verbal d'adjudication.

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

Enfin, la description des biens dans la publicité qui a précédé la vente n'est pas garantie, et n'ouvre aucun recours à l'adjudicataire.

#### **Article S.20 – Origine de propriété**

L'adjudicataire devra se contenter de l'établissement de la propriété repris au présent acte et/ou au procès-verbal d'adjudication, sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition de ce dernier, à laquelle sera jointe une copie du présent acte.

Ces pièces ne lui seront délivrées qu'après qu'il aura acquitté la totalité du prix, la part lui incombant dans les frais de l'adjudication ainsi que, le cas échéant, les intérêts de retard.

#### **Article S.21 - Etat du bien – Vices**

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

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

Par ailleurs, dans les ventes faites sous autorité de justice, il n'y a pas de garantie des vices cachés.

#### **Article S.22 - Limites – Contenance**

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

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

#### **Article S.23 - Plan de mesurage**

**Le titre de propriété du vendeur indique que le bien à vendre repris sous numéro 15/, parcelle cadastrée 0295GP0000 (anciennement partie 0295/00E0P0000), a fait l'objet d'un plan de mesurage dressé par le géomètre-expert Monsieur Sylvain LAMQUET, à Vedrin, en date du 31 juillet 2019 (le bien y est représenté sous teinte verte) ; ce plan est demeuré annexé à un acte reçu par par Maître Patrick HUGARD, alors notaire à Sambreville, à l'intervention du Maître Remi CAPRASSE, alors**

**notaire à Sambreville, le 27 août 2019.**

Une copie de ce plan est tenue à la disposition des amateurs pendant la période d'exposition en vente et sera remise à l'adjudicataire.

**Article S.24 - Mitoyennetés**

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés, **sauf les indications éventuelles des plans de mesurage ou de bornage**, auxquelles il y a lieu de se référer, mais sans recours contre le vendeur.

**Article S.25 - Servitudes**

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes, actives et passives, apparentes et occultes, qui peuvent y exister, à charge ou au profit des biens à vendre. L'adjudicataire fera valoir les unes et se défendra des autres, à ses frais, risques et périls exclusifs, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

**I. Dans le cahier des charges reçu par Maître Jean-Luc LEDOUX, alors notaire à Tamines, le dix-sept mai deux mille un, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, figurent les stipulations suivantes ici textuellement reproduites :**

*« V. CONDITIONS SPECIALES :*

*1) Occupation – droit de préemption :*

*Ainsi que précisé ci-avant, l'ensemble des lots est actuellement occupé par \$, aux termes d'un bail à ferme verbal ayant pris cours depuis plus de dix-huit ans.*

*Sur ce point, les vendeurs déclarent que le preneur n'a pas effectué, avec leur consentement, des travaux ou ouvrages quelconques en manière telle qu'une indemnité de ce chef ne peut être réclamée à la fin de son occupation.*

*L'adjudication des biens ne sera définitive que sous la condition suspensive du non exercice, par le preneur, de son droit de préemption ou par le tiers cessionnaire en cas de cession du dit droit de préemption et pour autant que celui-ci soit d'application.*

*Pour ce faire, le preneur préqualifié a été dûment informé par nous, notaire soussigné, des lieu, date et heure de la présente adjudication et ce, par pli recommandé lu adressé en date du vingt-cinq avril deux mille un, conformément à l'article 48 alinéa 2 de la loi du quatre novembre mil neuf cent soixante-neuf sur le bail à ferme, lui communiquant, par la même occasion, la description des biens à vendre ainsi que les charges, clauses et conditions de la présente adjudication.*

*Enfin, il est encore rappelé que, par son courrier daté du six avril deux mille un, l'Office Wallon de Développement Rural nous a signalé que le droit de préemption prévu à leur profit, à l'article 56 de la loi du vingt-deux juillet mil neuf cent septante sur le remembrement légal des biens ruraux ne s'appliquait pas aux biens, objet des présentes.*

*2) Servitude – Mitoyenneté :*

*A) On omet*

*B) Relativement au lot 9, du titre de propriété de la parcelle cadastrée section C numéro 289 A étant l'acte reçu par le Notaire Albert FRANCESCHINI, à Fosses-la-Ville, le vingt-sept septembre mil neuf cent septante-deux, il est extrait ce qui suit :*  
*« ...L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations des*

*vendeurs en ce qui concerne le règlement de mitoyennetés vers les propriétés voisines. »*

*Pour autant que de besoin, les adjudicataires seront également subrogés dans les droits et obligations des vendeurs à leur décharge.*

- C) Relativement à l'ensemble des lots et pour autant que ceux-ci ne soient pas desservis par un chemin existant, il est rappelé que « Le propriétaire dont le fonds est enclavé parce qu'il n'a aucune issue ou qu'il n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique, qui ne peut être aménagé sans frais ou inconvénients excessifs, peut réclamer un passage sur le fonds de ses voisins pour l'utilisation normale de sa propriété d'après sa destination, moyennant paiement d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. » (article 682 paragraphe 1 du Code Civil). »*

**II. Le titre de propriété du vendeur, étant l'acte de cession de droits indivis reçu par Maître Patrick HUGARD, alors notaire à Sambreville, le 4 octobre 2019, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, reprend les stipulations suivantes ici textuellement reproduites :**

**« CONDITIONS SPECIALES**

*1. De l'acte reçu par le notaire Jean-Luc Ledoux, alors à Tamines, à l'intervention du notaire Jean Petit, à Auvelais, en date du 23 octobre 1978 extrait textuellement ce qui suit :*

*« SERVITUDE*

*Le bien sous 1 présentement vendu étant enclavé, il existe au profit du dernier une servitude agricole, joignant ledit bien et la rue Haut Baty, et longeant sur une largeur de trois mètres, la limite nord de la parcelle cadastrée section C numéro 330H, appartenant actuellement à \$. »*

*2. De l'acte reçu par le notaire Jean-Luc Ledoux, alors à Tamines, en date du 4 mai 1988, auquel renvoie à l'acte du même notaire, du 20 juin 1988, extrait textuellement ce qui suit :*

*« (...) on omet*

*Le titre de propriété ne mentionne aucune servitude particulière ; l'attention de l'attributaire est toutefois attirée sur le fait que la parcelle de terrain semble être enclavée, en manière telle qu'il en fera son affaire personnelle de l'accès à ladite parcelle, et ce, d'autant plus que l'exploitant lui-même, il est parfaitement au courant, ainsi qu'il nous déclare, de ce problème (...) on omet. »*

*La partie cessionnaire sera subrogée dans tous les droits et obligations de la partie cédante résultant des stipulations qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application. »*

Les biens objet des présentes resteront grevés ou bénéficieront, comme de droit, en mains de l'adjudicataire des servitudes et services fonciers ou autres droits réels pouvant se trouver attachés au bien vendu en raison spécialement des dispositions ci-avant reproduites.

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé aux droits et obligations pouvant résulter, pour le vendeur, de ces mêmes dispositions en



ce qu'elles auraient un caractère de droit personnel plutôt que réel ; conséquemment, il pourra s'en prévaloir ou devra s'y soumettre, au même titre et dans la même mesure que le vendeur aurait pu ou dû le faire, le tout en manière telle que ce dernier ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

**Article S.26 - Dégâts du sol ou du sous-sol**

L'adjudicataire sera subrogé, mais 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 avait renoncé à de tels droits ou s'il avait été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

**Article S.27 - Dossier d'intervention ultérieure**

Le propriétaire vendeur a déclaré au notaire soussigné que, postérieurement au 1<sup>er</sup> mai 2001, **le bien objet de la vente n'a pas fait l'objet de travaux donnant lieu à établissement et transmission d'un dossier d'intervention ultérieure prescrit par l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.**

**Article S.28 - Certificat de performance énergétique**

**Pas d'application.**

**Article S.29 - Installation électrique**

**Pas d'application.**

**Article S.30 - Cuves à mazout**

Le vendeur et l'adjudicataire seront réputés avoir été informés du contenu des réglementations en vigueur concernant les réservoirs à mazout et notamment de l'obligation d'équiper les réservoirs de trois mille litres ou plus d'un dispositif anti-débordement et de les soumettre, périodiquement, à un contrôle visuel de conformité s'ils sont aériens, et à un test d'étanchéité s'ils sont enterrés.

Si, lors de ce contrôle ou ce test, le réservoir est jugé étanche et que des réparations ne doivent pas y être apportées, une plaquette de contrôle, de couleur verte, y est apposée et une attestation de conformité est remise au propriétaire.

**Selon les informations en notre possession, mais sans garantie, l'immeuble ne comporterait aucun réservoir à mazout de trois mille litres ou plus.**

**Article S.31 - Panneaux publicitaires – Citerne et réservoir**

**Selon les informations en notre possession, mais sans garantie, le bien mis en vente ne semble pas concerné par un ou plusieurs contrat(s) de location portant sur le placement de panneaux publicitaires et/ou de réservoirs de combustible.**

**Article S.32 – Détecteurs d'incendie**

L'article 4bis du Code wallon du Logement impose que tout logement individuel ou collectif soit équipé de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

**Selon les informations en notre possession, mais sans garantie, le bien mis en vente n'est pas équipé de détecteurs incendie.**

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'équipement du bien objet de la vente en détecteurs d'incendie ; aucune garantie ne lui étant donnée que le bien est actuellement équipé de tels détecteurs ni que ceux qui

existeraient seraient toujours en état de fonctionnement.

### Article S.33 - Dispositions urbanistiques et administratives

#### **Environnement**

Selon les informations en notre possession, mais sans garantie, l'immeuble n'aurait fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter.

#### **Logement**

L'attention de l'adjudicataire sera réputée avoir été attirée par le notaire instrumentant sur les dispositions prises par le décret du Conseil Régional Wallon du six avril mil neuf cent nonante-cinq, publié au Moniteur Belge le quatre juillet de la même année, suivi d'un arrêté d'exécution du vingt juillet suivant et du Code Wallon du Logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins pour certaines catégories de logement ;

- sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions et notamment la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés, le danger de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;

- sur l'obligation effective depuis le premier juillet deux mil six, d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

L'adjudicataire sera réputé s'être informé et avoir reçu tout éclaircissement nécessaire quant à la procédure à suivre afin d'obtenir, au besoin, un permis de location des biens à vendre.

Aucune garantie ne pourra lui être fournie que pareils permis auraient été déjà demandé et, le cas échéant, obtenus.

#### **Urbanisme**

##### I.- Déclarations du vendeur

Relativement au bien objet du présent acte, notamment en exécution des dispositions du Code du développement territorial (en abrégé et ci-après dénommé CoDT) et notamment des articles D.IV.99 à 105 de ce Code (sans que cette énumération soit limitative), le vendeur, informé des obligations qui pèsent sur lui en vertu du Code précité et au vu d'une lettre – dont une copie sera tenue à la disposition des amateurs pendant la période d'exposition en vente et sera remise à l'adjudicataire - de la Commune de Sambreville datée du 15 avril 2024 adressée au notaire Olivier PETIT, soussigné, en réponse à sa demande formulée en date du 27 mars 2024, sera réputé avoir déclaré que:

1° - les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont, pour ce bien, les suivantes : **le bien est situé à partir de la voirie en zone agricole au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;**

- le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

- le bien fait l'objet, d'après les renseignements urbanistiques communiqués par la commune, d'un **plan d'alignement – Auvelais chemin 12 ;**

- le bien est situé dans le périmètre d'un site classé **SEVESO** ;
- le bien ne fait pas l'objet d'après les renseignements urbanistiques communiqués par la commune:
  - ° d'un procès-verbal d'infraction urbanistique ;
  - ° d'un arrêté d'insalubrité ;
  - ° de taxes locales spécifiques ;
- le bien n'est pas :
  - ° concerné par une emprise en sous-sol ;
  - ° repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
  - ° repris dans un périmètre de remembrement ;
  - ° concerné par la législation sur les mines, minières et carrières;
  - ° concerné par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
  - ° situé dans une zone à risque d'inondation ;
  - ° concerné par une servitude d'utilité publique ;
  - ° situé dans un site Natura 2000 ;
  - ° soumis à un droit de préemption ;
  - ° repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
  - ° repris dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère ou environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés par le Code susdit ;
  - ° inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine ;
  - ° classé en application de l'article 196 du même Code ;
  - ° situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;

- **sous réserve de ce qui serait précisé au présent acte**, le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure, et s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

2° le bien n'a fait l'objet, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir, ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, ni, pour la région de langue française, d'un certificat de patrimoine valable, **à l'exception d'un certificat d'urbanisme numéro 1 daté du 18 janvier 2024 et délivré par la Commune de Sambreville au notaire Cathy PARMENTIER** ;

3° à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et qu'il n'a pas réalisé des actes ou travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1<sup>er</sup>, 1°, 2° ou 7°.

4° il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir au ou sur le bien aucun des travaux et actes visés par le Code précité ;

5° à sa connaissance et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien objet du présent acte n'a pas fait l'objet de

travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de ce bien et que, s'agissant de la période antérieure, il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises le cas échéant dans son propre titre de propriété ;

6° la lettre ci-dessus évoquée, adressée au notaire soussigné par la susdite Commune, ne donne pas de réponse complète à la demande qui lui avait été adressée; cette demande ayant porté sur l'ensemble des informations visées à l'article D.IV.99, dont notamment celles que doit contenir un certificat d'urbanisme numéro 1, et que le présent acte est passé en dépit du défaut de réponse complète de l'administration, ce que tant le vendeur que l'adjudicataire seront réputés avoir expressément accepté.

#### II.- Déclaration de l'adjudicataire

L'adjudicataire sera réputé avoir déclaré en outre que l'absence de connaissance par lui de l'ensemble des renseignements ainsi prescrits par les dispositions légales n'est pas de nature à remettre en cause la validité de la présente convention, ni de modifier, altérer ou vicier son consentement à celle-ci et qu'il s'interdit de remettre en cause ultérieurement la validité de la présente convention quels que soient les renseignements dont il aurait pu avoir eu connaissance spécialement si la lettre susévoquée émanant de la Commune prénommée avait été complète et/ou exacte.

#### III.- Constatation et procédure suivie – Contrôle subsidiaire du notaire

Par sa demande formulée en date du 27 mars 2024 et adressée à la Commune de Sambreville sur requête du vendeur, le notaire soussigné a sollicité que lui soit délivré diverses informations relatives au bien prédécrit et notamment les informations visées à l'article D.IV.99 §1 du Code de développement territorial.

Vendeur et adjudicataire seront réputés avoir pris connaissance des informations et renseignements transmis par ladite Commune au notaire instrumentant suite à sa demande évoquée supra. Ils seront également réputés avoir été invités à consulter le site internet du géoportail de la Wallonie afin de vérifier les déclarations du vendeur dont question ci-dessus au point « I.- Déclarations du vendeur », et ce notamment dans la mesure où les informations et renseignements reçus de ladite Commune se seraient avérés incomplets et/ou inexacts. En outre, vendeur et adjudicataire seront réputés avoir requis expressément le notaire d'établir l'ensemble des actes relatifs à la vente objet des présentes en dépit du défaut d'exactitude et/ou de complétude de la réponse de ladite Commune.

Pour le surplus, le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert, etc.).

#### IV.- Informations générales aux parties

Vendeur et adjudicataire seront réputés avoir été informés:

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des travaux et

actes visés à l'article D.IV.4 du Code précité à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

#### V.- Subrogation de l'adjudicataire

Par ailleurs, l'adjudicataire supportera toutes les servitudes administratives pouvant grever le bien actuellement ou à l'avenir telles que notamment les servitudes d'utilité publique, d'urbanisme et d'alignement, cette liste étant purement énonciative. Il sera réputé avoir pris toutes ses informations à ce sujet et avoir dispensé formellement le notaire instrumentant et le vendeur de toute recherche ou obligation à ce sujet.

#### VI.- Invitations faites à l'adjudicataire – destination du bien

L'adjudicataire sera réputé avoir été invité à vérifier, préalablement à toutes opérations, sur les plans et documents se trouvant à l'Administration communale, celle de l'Urbanisme et auprès de toutes autres autorités publiques, spécialement en raison des éventuels plans d'aménagement, permis et/ou schémas cités le cas échéant ci-avant, si le bien objet des présentes pourra recevoir la **destination** qu'il envisage de lui donner et s'il est concerné par des prescriptions administratives ou urbanistiques ou toutes autres restrictions au droit de propriété, notamment en matière de situation aux plans et schémas d'aménagement du territoire (et les conséquences qui en résultent), de voirie, de servitudes publiques, d'expropriation, d'alignement, de recul, de périmètres "Seveso", et caetera.

L'adjudicataire sera également réputé avoir été informé de l'opportunité de se renseigner auprès des autorités compétentes à propos de la définition et de la portée de la zone dont question ci-dessus.

L'adjudicataire assumera toute responsabilité au sujet des informations ainsi prises et recueillies et restera dès lors sans recours contre le vendeur.

#### VII.- Permis d'environnement

Le vendeur sera réputé avoir déclaré que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, en sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

#### VIII.- Cession de permis

A l'occasion de la vente du bien objet des présentes, il ne s'opère pas de cession de permis au sens de l'article D.IV.92 du Code précité.

#### **Etat du sol**

**Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 3 décembre 2024, soit moins d'un an à dater du premier acte relatif à la cession objet des présentes, indiquent que les biens ne sont pas repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sols (Art. 12§2, 3), qu'ils ne sont pas concernés par des informations de nature strictement indicative (Art. 12§4) et énoncent chacun textuellement ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».**

L'adjudicataire sera réputé avoir été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), avant la formation du contrat de cession.

Dans le cadre de la vente du bien objet des présentes, la destination ou l'usage qui lui est donné(e), sous l'angle de la police administrative de l'état

des sols, est : « **Agricole** ». Cet usage n'est pas contractualisé en ce sens qu'il ne revêt pas un caractère substantiel de la chose vendue. Le vendeur ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, le prix d'adjudication sera réputé avoir été obtenu en considération de cette exonération, ce que l'adjudicataire sera réputé avoir accepté expressément. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage précité ou de tout autre qu'il entendrait assigner au bien. L'adjudicataire sera réputé avoir été avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Le vendeur sera réputé avoir déclaré, sans que l'adjudicataire puisse exiger de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

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

Nonobstant l'existence d'une éventuelle pollution du bien, le vendeur et l'adjudicataire seront réputés avoir décidé de ne pas faire usage de la faculté de se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils seront également réputés avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon.

L'adjudicataire sera réputé reconnaître que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information lui incombant avant la période d'ouverture des enchères. En outre, l'adjudicataire sera réputé avoir irrévocablement renoncé à postuler la nullité de l'adjudication.

#### **Aléas d'inondation**

L'adjudicataire sera réputé avoir été informé de ce qu'en vertu de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque, soit l'arrêté royal du vingt-huit février deux mil sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

A ce sujet, la lettre prévatée adressée par la Commune (dans laquelle se situe le bien objet des présentes) au notaire soussigné, malgré la demande faite en ce sens, n'indique pas si le bien se situe ou non dans une zone à risque au sens de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

Le vendeur, avec l'aide du notaire instrumentant, a cherché à consulter la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvée par arrêté du Gouvernement Wallon, et ce via les accès internet disponibles.

De cette démarche, résulte que la cartographie précitée a pu être consultée et il en ressort que **le bien ne se situe pas dans une zone à risque au sens de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.**

#### Article S.34 - Notification à l'observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'observatoire foncier wallon contenues dans le code wallon de l'agriculture, et plus particulièrement de l'obligation pour le notaire, de notifier audit observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, déclarent que les biens vendus sont des biens dans ou sur lesquels est exercée une activité agricole ou sont des biens situés en zone agricole ou déclarés dans le SiGeC depuis au moins 5 ans en sorte qu'il sera **procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier** par le notaire instrumentant.

#### Article S.35 - Intérêt de retard

Conformément à l'article G33, le taux d'intérêt des intérêts de retard est fixé à DIX POUR CENT (10 %) l'an.

#### Article S.36 - Absence d'offre au moment de la mise à prix

Par dérogation à l'article G15, si personne n'offre la mise à prix, le bien sera retiré de la vente. En ce cas, tous les frais seront à charge du requérant.

### **D. DISPOSITIONS FINALES**

#### 1/ ELECTION DE DOMICILE

A défaut d'autres dispositions dans le procès-verbal d'adjudication, le vendeur ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront censés, s'ils résident en pays étranger, avoir élu domicile en l'étude du notaire instrumentant.

#### 2/ COMPÉTENCE JUDICIAIRE – DROIT APPLICABLE

Les contestations surgissant à l'occasion de l'adjudication seront de la compétence exclusive des tribunaux qui l'ont ordonnée ou, à défaut, des tribunaux de la situation du bien vendu. Il y sera fait application du droit belge.

#### 3/ DÉCLARATIONS FISCALES

Les obligations dérivant pour le vendeur ou l'adjudicataire, notamment, de déclaration, en matière fiscale, qu'il s'agisse des droits d'enregistrement, du droit d'écriture, de la taxe sur la valeur ajoutée ou de tous autres impôts, de même que les dispositions légales, décrétales ou réglementaires à ces sujets, seront, conformément à la loi, aux décrets ou aux règlements, précisées dans les conditions particulières et/ou dans le procès-verbal d'adjudication.

#### 4/ CAPACITÉ

Le vendeur – ou, le cas échéant, chacun d'eux individuellement – déclare n'avoir pas fait l'objet de mesure restrictive de capacité civile, telles que : procédure de règlement collectif de dettes (et à ce sujet ne pas avoir l'intention de la solliciter), concordat ou faillite, administration provisoire, conseil judiciaire, interdiction judiciaire, minorité prolongée, etc.

#### 5/ ETAT CIVIL

Le(s) notaire(s) soussigné(s) certifie(nt) conformes aux indications figurant aux présents, les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties, personnes physiques ; et cela d'après les registres de l'état civil, le carnet de mariage, ou le registre national des personnes physiques.

#### 6/ DISPENSE D'INSCRIPTION – TRANSCRIPTION

Pour autant que le procès-verbal d'adjudication qui sera dressé le confirme explicitement, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office du chef de l'adjudication à quelque titre que ce soit lors de la transcription des présentes et dudit procès-verbal.

#### 7/ DROIT D'ÉCRITURE

Le droit d'écriture s'élève à CINQUANTE EUROS (50,00 €) et est payé sur déclaration par le notaire Olivier PETIT, soussigné.

#### 8/ BANQUE DES ACTES NOTARIÉS

Vendeur et adjudicataire disposeront d'un accès à la copie certifiée conforme du présent acte en consultant le site de la banque des actes notariés ([www.naban.be](http://www.naban.be)) également accessible par le site [www.notaire.be](http://www.notaire.be).

Les comparants déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte il y a plus de cinq jours ouvrables.

DONT PROCES-VERBAL, fait, passé et commenté en notre étude, à Sambreville, à la date précisée en tête des présentes, et après lecture intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, est signé par le comparant ainsi que nous, notaire.