

[REDACTED]

"Philippe de WASSEIGE  
Notaire"  
SRL  
Devant Sauvenière, 12, à 5580 Rochefort.  
RPM 0456.879.106

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES  
PUBLIQUE ONLINE sur biddit.be**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le vingt-cinq juin

Nous, **Maître Philippe de WASSEIGE**, Notaire à la résidence de Rochefort, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente publique online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**Cet exposé fait,**

Le requérant Nous a requis de dresser ainsi qu'il suit

**LE CAHIER DES CHARGES**, clauses et conditions auxquelles sera vendu le(s) bien(s) immeuble(s) décrit(s) ci-après.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. La/les procuration(s), si reprise(s).

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

**DESCRIPTION DES BIENS VENDUS**

**COMMUNE de CHIMAY – 4<sup>ème</sup> division - LOMPRET**

1/ Une pâture sise en lieudit « Bois de lompret », cadastrée selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0001V6 P0000**, d'une contance de 5 ares 08 centiares.

RCNI : 1,00€.

2/ Un bois sis en lieudit « Bois de lompret », cadastré selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0001A3 P0000**, d'une contenance de 109 hectares 49 ares 20 centiares.

RCNI : 2.956,00€.

Soit, pour une contenance totale de 109 hectares 54 ares 28 centiares.

Ci-après « le bien »

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.



### **MODALITES DE LA VENTE**

#### **Coordonnées de l'étude**

La vente publique est organisée par le Notaire Philippe de WASSEIGE, à 5580 Rochefort, rue Devant Sauvenière, 12.

Tél : 084/24.53.34

philippe.dewasseige@belnot.be

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **un million six cent cinquante mille euros (1.650.000 EUR)**.

#### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à deux mille euros (2.000 EUR). Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille euros (2.000 EUR) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

#### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le 6 octobre 2025 à 10 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 14 octobre 2025 à 10 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire Philippe de WASSEIGE, soussigné, le 23 octobre 2025 à 11 heures.

#### Visites

Etant donné qu'il s'agit de parcelles de terrain/bois, des visites organisées ne se justifient pas. Le bien pourra donc être visité librement par les candidats acquéreurs.

Tous les renseignements seront repris sur le site de la vente ([www.biddit.be](http://www.biddit.be)) et tout renseignement complémentaire peut être demandé en l'étude du Notaire de WASSEIGE, soussigné.

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

#### Publicité

L'annonce avec description et photographies/vues aériennes sera publiée sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be) ainsi que sur les sites "Immoweb", "Immovlan", "Notaire.be" et "forêtàvendre.be" pendant les **deux mois** précédant l'ouverture des enchères.

Comme publicité supplémentaire, des publications seront insérées dans les journaux suivants :

- une insertion dans le journal "Le Soir";
- une insertion dans le journal "le Sion belge",
- une insertion dans le journal "La Libre";
- une insertion dans le journal français, à l'appréciation du Notaire,
- une insertion dans le journal " Landbouwleven " .

#### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE**

La vente n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement dans le chef de l'adjudicataire.

#### **PRIX – FRAIS**

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués à l'article 25 des conditions générales de vente.

Le prix sera productif d'intérêts au taux annuel de **dix pour cent l'an** à partir de l'expiration du délai prévu dans les conditions générales de vente.

**L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.**

**L'adjudicataire doit payer les frais** (participation forfaitaire dont question à l'article 25 des conditions générales) de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, **au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.**

Contrairement à ce qui est indiqué à l'article 15 des conditions générales de la vente, dont question ci-après, il est expressément convenu qu'il **ne sera pas fait** application de cette prime de 1%.

### **REGISTRE DES GAGES**

Des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le propriétaire du bien vendu déclare :

- avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'il aurait effectués ou fait effectuer dans le bien ;
- que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

En conséquence, le requérant \*propriétaire du bien vendu déclare que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

### **CONDITIONS DE LA VENTE**

#### **Occupation – Jouissance**

Le bien prédécrit est **libre d'occupation et vide de tout mobilier**.

L'adjudicataire en aura la **propriété** à partir du jour où la vente est définitive, et la **jouissance** par la possession réelle à partir du paiement total des prix, frais, intérêts et accessoires.

#### **Transfert de propriété et des risques – Assurances**

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

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

Le propriétaire 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.

#### **Abonnements eau, gaz, électricité**

L'adjudicataire prendra 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 requérant ne puisse plus être recherché à ce sujet.

**Impôts**

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

**Droits dérivés et biens inclus dans la vente**

Les droits, actions et prétentions, y compris toutes les garanties et tous les droits du propriétaire à l'égard de tout entrepreneur, sous-traitant, architecte de même que contre tout promoteur, seront transférés à l'adjudicataire.

Le requérant déclare qu'il n'existe aucune action en justice en cours ou prévisible, en demandant ou défendant, concernant le bien.

La présente vente porte sur le bien prédécrit, en ce compris l'ensemble des accessoires qui y sont intégrés – appelés immeubles par incorporation –, ou qui lui sont affectés – appelés immeubles par destination –.

**Biens exclus de la vente**

Les compteurs, canalisations et autres installations se trouvant dans le bien dont une société distributrice ou tout autre tiers quelconque justifierait la propriété, sont exclus de la vente.

**Etat du bien**

Le bien est vendu et délivré dans l'état dans lequel il se trouvait au jour de l'adjudication.

L'adjudicataire est censé avoir visité le bien en détail avant la vente ; une erreur dans la description détaillée du bien dans les publicités et/ou dans le cahier des charges, ainsi que dans le procès-verbal de vente publique, ne pourra donner lieu à aucun recours.

**Vices**

L'adjudicataire n'a aucun recours contre le vendeur, ni pour les vices apparents, ni pour les vices non-apparents (au sens des articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil) sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non-apparents.

Cependant, si le vendeur est une entreprise (personne physique ou personne morale, au sens de l'article I, 8, 39° du Code de droit économique) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur reste tenu de tous les vices non-apparents (connus ou ignorés).

Dans tous les cas, si l'adjudicataire découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé, afin que le vendeur puisse les résoudre. Si le vendeur et l'adjudicataire ne se mettent pas d'accord, l'adjudicataire doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des vices non-apparents contre le vendeur.

**Responsabilité décennale**

Pas d'application.

**Superficie**

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle est supérieure ou inférieure à 5%, ne modifie pas le prix.

Si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique, la superficie est garantie dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).

#### Servitudes – Mitoyennetés – Conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes ses mitoyennetés et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété du vendeur ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales.

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'adjudicataire devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

#### Absence d'empêchement de vendre

Le vendeur déclare que le bien n'est l'objet d'aucune convention empêchant la présente vente, et, en particulier, qu'il n'est lié par aucune option d'achat, droit de réméré, droit de préemption ou de préférence.

#### 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 requérant déclare qu'il n'y a en l'espèce aucun droit de préemption ni de préférence.

#### Contrats à prestations successives

Le requérant déclare qu'il n'existe aucun contrat avec des tiers (contrat d'entretien quelconque, lié à un système antivol, relatif à la fourniture de gaz en citerne, ...) intéressant le bien et dont l'acquéreur pourrait être tenu du suivi. Si pareil contrat devait exister, le vendeur prendrait en charge tous les frais liés à sa résiliation, de telle manière que l'adjudicataire ne soit jamais inquiété à cet égard.

### INFORMATIONS ET OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

#### Situation urbanistique – Réglementation

Le notaire instrumentant rappelle en outre ce qui suit concernant son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du requérant ;
- 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).

Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété qui résultent notamment du Code du Développement Territorial (ci-après, le CoDT), des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter au sujet desquels l'adjudicataire est censé avoir pris toutes informations.

Pour satisfaire au prescrit des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le notaire instrumentant a demandé au Collège communal de Chimay de lui délivrer les informations urbanistiques afférentes au bien, visées à l'article D.IV.99 du CoDT. Le Collège a répondu par courrier daté du 2 juin 2025 ce qui suit, littéralement reproduit :

*« En réponse à votre honorée décrite en objet, réceptionnée en date du 30 avril 2025, relative aux biens susmentionné(s) , nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial et de vous signaler qu'à notre connaissance les biens sont situés à CHIMAY 4ème div LOMPRET.*

L' immeuble n°	1	2
<b>En nature</b>	<b>De pâture</b>	<b>De bois</b>
Cadastré(es) section :	A n° 1 v 6	A n° 1 a 3

1. sont repris au Plan de Secteur suivant la version vectorisée:

- *Plan de secteur de THUIN - CHIMAY approuvé par A.R. à la date du 10 septembre 1979 et sa légende transposée en vertu de l'article 6 du décret du 27 novembre 1997 et de l'arrêté du 29 avril 1999 (MB du 28 mai 1999) + prescriptions applicables ( articles D .II.24 et suivant du code) :*

L' immeuble n°	1	2
<b>Affectation</b>	<b>en zone agricole</b>	<b>en zone forestière</b>
<b>Périmètre :</b>	<b>D'intérêt paysager</b>	<b>D'intérêt paysager</b>
<b>Infrastructure :</b>	pas d' objet	Pas d' objet

2. sont soumis pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

- **Chapitre 3 - Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité**
- **Chapitre 4 - Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.**

(...)

7. **ne bénéficient pas d'un équipement d'épuration des eaux usées (...)**

sont couverts par un Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) suivant le PASH de la Meuse – Amont et de l'Oise

**Les immeubles se situent dans une zone à régime hors zone urbanisable.**

8. **les immeubles cadastrés section A n° 1V6 partie, 1a3 (...)** se situent dans un **site Natura 2000 (...).**

(...)

**11. est concerné par l'Atlas des Chemins Vicinaux.**

**Le chemin n°7 appartenant au domaine public grève la parcelle cadastrée section A n° 1a3.**

**Le chemin n°9 appartenant au domaine public semble empiéter la parcelle cadastrée section A n°1a3.**

**12. il est concerné par l'Atlas des Cours d'Eau non-navigables non classé.**

**L'immeuble cadastré section A n° 1A3 est grevé par des ruisseaux qui sont soumis à l'arrêté Royal du 17 août 1981 (approuvant le Règlement Provincial sur les C.E. du 5 avril 1979) et l'Arrêté Royal du 5 août 1970 portant Règlement Général de Police des cours d'eau non navigable. Et selon l'art. 8 du susdit règlement de police qui stipule « ... que les terres situées en bordure d'un Cours Eau à ciel ouvert et servant de pâtures, doivent être clôturées de telle sorte que le bétail soit maintenu à l'intérieur de la pâture .... » .Et qui suivant le Règlement Provincial, article 33 en tant que propriétaire d'un terrain où passe un tel cours d'eau, vous êtes tenu de veiller à l'écoulement normal des eaux et d'exécuter des travaux « ordinaires » c'est à dire curage, d'entretien et réparation, ..... Pour plus d'informations, nous vous invitons à contacter HAINAUT Ingénierie Technique, Cellule « Cours d'eau » - Sambre, de la Meuse amont et de l'Oise – bureau Technique rue Saint Antoine n° 1 – 7021 HAVRE - francis.personne@hainaut.be (Tél. 065/87.97.26- 065/ 87.97.68), pour avis et détermination des droits et obligations incombant au futur propriétaire avant toute transaction.**

- **Eau – Aléa d'inondation adopté par un arrêté du GW du 4 mars 2021 (MB du 24 mars 2021)**

**L'immeuble cadastré section n° 1a3 semble être repris en partie en valeur faible suivant les cartes d'aléa d'inondation d'eau Sous bassin hydrographique de Meuse-Amont (par débordement) des zones inondables et des risques d'inondation adoptées par le GW du 19 décembre 2013 (MB du 9 janvier 2014) – modifié par un arrêté du Gouvernement Wallon du 10 mars 2016 adoptant un Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) – MB 21.03.2016. Pour avis et confirmation, nous vous invitons à prendre contact avec le service public de wallonie – Département de la Ruralité et des Cours d'Eau (Cellule GISER) Avenue des Princes de Lièges n°7 – 5100 JAMBES – 081/33.63.51-pgri.inondations@spw.wallonnie.be - <http://environnement.wallonnie.be/inondations/>**

- **Eau – LIDAXES – Risques de ruissellement concentré – Version 2**

**L'immeuble cadastré section n° 1a3 semble être repris sur un axe de ruissellement concentré et/ou une variation du tracé possible. Pour avis et confirmation, nous vous invitons à prendre contact avec le Service Public de Wallonie – Département de la Ruralité et des Cours d'Eau (Cellule GISER) Avenue des Princes de Lièges n°7 – 5100 JAMBES – 081/33.63.51-pgri.inondations@spw.wallonnie.be - <http://environnement.wallonnie.be/inondations/>**

- **L'immeuble cadastré section A n° 1V6 se situe dans un Parc National de Wallonie dît Parc National de l'Entre Sambre et Meuse approuvé par le Gouvernement wallon en date du 01 janvier 2023**

**Remarques**

*Les informations et prescriptions contenues dans la présente demande d'informations notariales ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée*

*Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.*

*L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.*

*La réglementation wallonne ne prévoit aucun délai de péremption pour une infraction urbanistique. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.*

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

#### **Lotissement/acte de base urbanistique**

Pas d'application.

#### **Absence de notification de division**

Le vendeur déclare ne pas être propriétaire de biens non bâtis joignant (et touchant) directement le bien présentement vendu, de telle sorte qu'aucune division urbanistique n'est nécessaire (ni notification de division, ni acte de base urbanistique, ni lotissement).

#### **Permis et certificats d'urbanisme (article D.IV.4 du CoDT)**

Le propriétaire du bien déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT et, en conséquence, qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes ou travaux sur ce bien.

Le notaire instrumentant rappelle :

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

#### **Régularité urbanistique du bien**

Le notaire instrumentant rappelle l'importance de se conformer aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme et des sanctions édictées en cas de non-respect et que le CoDT réprime non seulement la réalisation irrégulière d'actes et travaux mais également le simple maintien de pareils travaux.

S'agissant de la situation existante, le propriétaire du bien déclare qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, - de sorte qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi.

Le propriétaire du bien déclare que le bien est actuellement affecté à usage de parcelles de bois. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le propriétaire du bien ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le propriétaire du bien.

### **Demande dérogation à l'article 38 du Code forestier – Coupe non urgente**

Les vendeurs remettent au Notaire une copie du courrier reçu du SPW environnement – Département de la Nature et des Forêts daté du 07/04/2025 littéralement reproduit :

*« En réponse à votre demande reçue par mail le 26/03/2025 et relative à la mise-à-blanc de 16ha de peupliers sis à Lompret et cadastrée Section A n°001, j'ai l'honneur de vous faire part des éléments suivants :*

- *Considérant que la parcelle est située en zone forestière au plan de secteur ;*
- *Considérant qu'au regard du Code forestier, les mises-à-blanc d'essences feuillues de plus de 3ha sont soumis à autorisation conformément à l'article 38 dudit Code ;*
- *Considérant que la demande porte sur la mise-à-blanc en une seule phase de 16ha de peupliers arrivés à maturité et présentant des signes de dépérissement ;*
- *Considérant la volonté du propriétaire de régénérer ses parcelles à l'aide de feuillus indigènes et de résineux ;*

*L'avis du DNF est favorable quant à l'exploitation des ces bois moyennant le respect des conditions suivante :*

- *Le reboisement se fera à l'aide d'essences feuillues indigènes ;*
- *Le clone (ou l'essence) principal€ ne pourra pas représenter plus de 70% de la surface totale à régénérer et ne pourra s'étendre sur plus de 3ha d'un seul tenant.*
- *Ces conditions étant à respecter par de futurs propriétaires. »*

### **Permis d'environnement**

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

### **Citerne à mazout**

Pas d'application.

### **Etat du sol – Information – Titularité**

Le Notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 du Décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018, relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, lequel remplace depuis cette date, le Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

**A. Information disponible**

Pour chaque bien vendu, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 15 mai 2025, énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Le requérant a dès lors informé l'adjudicataire, avant l'adjudication, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

**B. Déclaration de non-titularité des obligations**

Le propriétaire du bien vendu confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 (Décret sols wallon), c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

**C. Déclaration de destination non contractualisée**

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 qu'il entend assigner au bien.

**D. Information circonstanciée**

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

**Code wallon de l'habitation durable**

Pas d'application.

**Panneaux photovoltaïques**

Pas d'application.

**Installations électriques**

Pas d'application.

**Certificat de performance énergétique**

Pas d'application.

**CertIBEau**

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

L'adjudicataire prendra cette certification à sa charge, sans recours contre le requérant.

**Aléa d'inondation**

Le notaire déclare que le bien :

- est traversé par un ou plusieurs axes de ruissellement
- se trouve dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque faible d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

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

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé précédemment.

L'acquéreur a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

#### **Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise**

Le requérant déclare que le bien n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### **Dossier d'intervention ultérieure**

Les comparants sont informés de l'obligation de constituer, conserver et compléter un DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le requérant déclare que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien.

#### **Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)**

L'adjudicataire devra vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

#### **Observatoire foncier**

Le requérant déclare que le bien n'est pas situé en zone agricole, ni inscrit dans le SiGeC.

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

#### **Gestion des ressources du sous-sol**

Sur base de la consultation du Géoportail (Zones de consultation de la DRIGM), le requérant déclare que le bien n'est pas concerné par un des permis, une servitude ou un puits de mine visés à l'article D.VII.11 du Code de la gestion des ressources du sous-sol.

**Subsides – Primes**

Pas d'application.

**Frais pour élection de command et ratification**

Les frais d'élection de command et de ratification d'une acquisition faite par porte-fort incomberont exclusivement à l'adjudicataire. Ils sont fixés forfaitairement à quatre cents cinquante euros (450,00 €).

<b>B. <u>CONDITIONS GENERALES DE VENTE</u></b>
--

***Champ d'application***

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

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

***Adhésion***

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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

***Mode de la vente***

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé ;
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour

autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### ***Le déroulement d'une vente online sur biddit.be***

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

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

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

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

### ***Système d'enchères***

#### Article 10.

##### Général

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

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

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

### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

### Plafond (atteint)

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

### **La clôture des enchères**

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

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est

adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

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

Article 14.

Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- o une indemnité forfaitaire égale à 10% de son enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien n'est pas adjudgé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien est adjudgé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de € 5.000 (cinq mille euros).

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

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à 10% de l'enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros).

### ***Mise à prix et prime***

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur *biddit.be* (« Prix de départ abaissé »).

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

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

### ***Subrogation légale***

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

### ***Déguerpissement***

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

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

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans

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

#### **Porte-fort**

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

#### **Déclaration de command**

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

#### **Caution**

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

#### **Solidarité - Indivisibilité**

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

#### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

#### **Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

jusqu'à 30.000,00 €	27,50 %
au-delà de 30.000,00 € et jusqu'y compris 40.000,00 €	21,60 %
au-delà de 40.000,00 € et jusqu'y compris 50.000,00 €	19,90 %
au-delà de 50.000,00 € et jusqu'y compris 60.000,00 €	18,80 %
au-delà de 60.000,00 € et jusqu'y compris 70.000,00 €	18,00 %
au-delà de 70.000,00 € et jusqu'y compris 80.000,00 €	17,35 %
au-delà de 80.000,00 € et jusqu'y compris 90.000,00 €	16,85 %
au-delà de 90.000,00 € et jusqu'y compris 100.000,00 €	16,45 %
au-delà de 100.000,00 € et jusqu'y compris 110.000,00 €	16,10 %
au-delà de 110.000,00 € et jusqu'y compris 125.000,00 €	15,85 %
au-delà de 125.000,00 € et jusqu'y compris 150.000,00 €	15,55 %
au-delà de 150.000,00 € et jusqu'y compris 175.000,00 €	15,15 %
au-delà de 175.000,00 € et jusqu'y compris 200.000,00 €	14,90 %
au-delà de 200.000,00 € et jusqu'y compris 225.000,00 €	14,65 %
au-delà de 225.000,00 € et jusqu'y compris 250.000,00 €	14,50 %
au-delà de 250.000,00 € et jusqu'y compris 275.000,00 €	14,40 %
au-delà de 275.000,00 € et jusqu'y compris 300.000,00 €	14,25 %
au-delà de 300.000,00 € et jusqu'y compris 325.000,00 €	14,10 %
au-delà de 325.000,00 € et jusqu'y compris 375.000,00 €	14,00 %
au-delà de 375.000,00 € et jusqu'y compris 400.000,00 €	13,85 %
au-delà de 400.000,00 € et jusqu'y compris 425.000,00 €	13,75 %
au-delà de 425.000,00 € et jusqu'y compris 500.000,00 €	13,70 %
au-delà de 500.000,00 € et jusqu'y compris 550.000,00 €	13,55 %
au-delà de 550.000,00 € et jusqu'y compris 600.000,00 €	13,50 %
au-delà de 600.000,00 € et jusqu'y compris 750.000,00 €	13,45 %
au-delà de 750.000,00 € et jusqu'y compris 1.000.000,00 €	13,30 %
au-delà de 1.000.000,00 € et jusqu'y compris 2.000.000,00 €	13,15 %
au-delà de 2.000.000,00 € et jusqu'y compris 3.000.000,00 €	12,95 %
au-delà de 3.000.000,00 € et jusqu'y compris 4.000.000,00 €	12,90 %
au-delà de 4.000.000,00 €	12,85 %

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

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

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

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

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

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

Article 25ter. 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.

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### **Intérêts de retard**

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

### **Sanctions**

Article 28. **A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, 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 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 consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

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

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Avertissement***

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

### **C. DEFINITIONS**

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

## **D. PROCURATION(S)**

### **PROCURATION pour le REQUERANT\*PROPRIETAIRE**

Le propriétaire, ci-après désigné par les termes « le mandant », constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément et avec possibilité de substitution :

Tout collaborateur des Notaires Philippe de WASSEIGE et Nadège PIERARD, à Rochefort, faisant élection de domicile en son étude

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjudgé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant

au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

## **E. DISPOSITIONS FINALES**

### **DISPOSITIONS FISCALES**

Le Notaire informe l'adjudicataire du taux des droits d'enregistrement applicable, ainsi que de l'éventuel abattement.

### **DROIT D'ECRITURE**

Le Notaire instrumentant déclare que le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

L'identité et les données d'identité des personnes physiques qui signent le présent acte ont été établies au vu de la carte d'identité.

Pour satisfaire au prescrit de la loi organique sur le notariat, le Notaire certifie avoir vérifié les nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance, numéro national de chacune des personnes physiques au vu de leur carte d'identité, ainsi que la dénomination et forme juridique, le numéro d'entreprise, la date de l'acte constitutif et le siège de l'éventuelle société comparante au vu des pièces officielles prescrites par la loi.

### **Pouvoirs**

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires aux collaborateurs de l'étude des Notaires Philippe de WASSEIGE et Nadège PIERARD, à Rochefort, chacun d'eux pouvant agir seul, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les certificats hypothécaires, extraits cadastraux et extraits de l'état civil, de rectifier ou de préciser s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

### **Envoi de l'expédition de l'acte**

Le requérant dispense le Notaire de lui envoyer copie de la présente et déclare se contenter de la consultation du présent acte via le site internet [www.myminf.be](http://www.myminf.be) et via la banque de données des actes notariés NABAN.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Rochefort, en l'étude.

Et lecture partielle - ou intégrale, pour les mentions prescrites par la loi - et commentaires faits, le requérant/comparant a signé ainsi que Nous Notaire.

████████████████████

██

