

Dossier :		Notific. 1 :	—	Numéro de répertoire :	2025/
Hypo. 1 :	—	Notific. 2 :	—	Fonds notarial :	—
Hypo. 2 :	—	Reg. 1 2 :	—	Perception provisionnelle :	100,00 €
BSJ enr. :	Ottignies-LLN	Reg. 3 4 :	—	Annexes (forfait) :	0,00 €

Vente publique BIDDIT – Cahier des charges.

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Le deux septembre

Devant le notaire **Marc Bombeeck à Walhain**,

A comparu la partie identifiée ci-dessous, laquelle a requis le notaire prénommé de procéder à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

I. PARTIES A L'ACTE.

Identité.

[On omet]

↳ *Ci-après, invariablement, dénommé le « Vendeur »*

Confirmation de l'identité.

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le notaire soussigné déclare connaître avoir contrôlé l'identité du Vendeur sur base de sa carte d'identité et/ou registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie au vu des pièces requises par la loi l'exactitude des noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile du Vendeur.

II. EXPOSE PREALABLE.

Préalablement aux opérations faisant objet des présentes, la comparante ont déclaré que :

[On omet] est propriétaire du bien suivant :

VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

Deuxième division – section de CÉROUX MOUSTY

Un ensemble de deux pâtures sises "Ferme de Franquénies" et rue de Franquénies, cadastrées selon titre et extrait de matrice cadastrale récent section A numéros 0386S2P0000 et 0386N2P0000, pour une contenance respective de 4 ares 86 centiares et de 8 ares 88 centiares.

↳ *Ci-après, invariablement, dénommé le « Bien ».*

Origine de propriété.

Le Vendeur déclare que le Bien lui appartient à la suite des évènements suivants :

[On omet]

Renonciation au droit de préemption.

L'acte de donation reçu par le notaire Claude Sohier, alors à Céroux-Mousty, et le notaire Dominique Vinel, dont question ci-avant, contenait un droit de préemption sur le Bien au profit des descendants de [On omet], littéralement reproduit ci-après.

« (...) »

2. DROIT DE PREFERENCE : En cas d'aliénation par l'un ou l'autre des attributaires du bien figuré sous l'un ou l'autre « lot », issu de la division de la Ferme du Moulin, il devra l'offrir par préférence à ses copartageants. Si la cession a lieu à titre onéreux, les copartageants pourront préempter dans les formes et conditions prévues par la loi, actuelle et future qui égit la préemption en faveur des preneurs de biens ruraux. En cas d'aliénation à titre gratuit, y compris par décès, le droit de préférence s'exercera par la reprise sur valeur à dire d'expert, son estimation valant offre comme prévu dans la loi établissant la préemption en faveur de preneur de bien rural.

Ce droit de préemption ne sera pas d'application si la cession s'opère, à titre gratuit ou à titre onéreux en faveur d'un descendant de [On omet] ou allié d'un de ses descendants.

Le droit de préemption ainsi stipulé cessera de produire ses effets dès l'instant ou plus de la moitié de la superficie du terrain compris dans l'ensemble de la Ferme du Moulin (total des sept « lots » figurés au plan susvanté ne serait plus la propriété de descendants de [On omet], ou alliés de ceux-ci.

(...) »

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Marc Bombeeck le 14 avril 2025, [On omet] ont renoncé purement et simplement au droit de préemption dont question ci-avant dont ils bénéficiaient sur le Bien.

III. DIVISION – DESCRIPTION DES LOTS.

Situation avant division.

[On omet] a procédé à la division des parcelles cadastrales suivantes, de manière à former de nouveaux lots :

VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

Deuxième division – section de CÉROUX MOUSTY

Un ensemble de deux pâtures sises "Ferme de Franquénies" et rue de Franquénies, cadastrées selon titre et extrait de matrice cadastrale récent section A numéros 0386S2P0000 et 0386N2P0000, pour une contenance totale de treize ares septante-quatre centiares (13a 74ca).

Précadastration.

L'Administration Mesures et Evaluations du Service Public Fédéral Finances a enregistré le plan de délimitation avec procès-verbal de mesurage et de division dressée par Monsieur Philippe LEDOUX, géomètre expert, le 15 juillet 2025, dans sa base de données sous la référence 25016/10289 (dossier MEOW-2025-DD-01130416), et n'a pas été modifié depuis lors.

Ce plan restera annexé au présent acte mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques.

En conséquence, les parties demandent l'application de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des Droits d'Enregistrement et de l'article 1, alinéa 4 de la loi hypothécaire.

Situation après division.

Le plan, précité, fait donc état de la division en 2 nouveaux lots, à savoir :

LOT 1 : Une parcelle de terrain sise en rentrant de la rue de Franquénies d'une contenance de 5 ares 43 centiares, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale récent section A partie des numéros 0386S2P0000 et 0386N2P0000, suivant

précadastration section A, numéro 386 C3 P0000, pour une superficie de 5 ares 43 centiares (5 a 43 ca) figurant en teinte jaune sur le plan ci-annexé.

LOT 2 : Une parcelle de terrain sise en retrait de la rue de Franquénies et « Ferme de Franquénies » d'une contenance de 8 ares 28 centiares, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale récent section A partie des numéros 0386S2P0000 et 0386N2P0000, suivant précadastration section A, numéro 386 D3 P0000, pour une superficie de 8 ares 28 centiares, figurant en teinte verte sur le plan dont question ci-avant, dont une copie restera ci-annexée.

Division – Article D.IV.102 du CoDT

Conformément à l'article D.IV.102 §1, CoDT., la division parcellaire, dont question ci-dessus, ne devant pas faire l'objet d'un permis d'urbanisation préalable, le notaire soussigné a notifié en date du 3 avril 2024 ladite division avec le plan de projet de division dressé par Monsieur Philippe LEDOUX, géomètre-expert à Mont-Saint-Guibert, dressé le 12 mars 2024, au Collège Communal de la Commune de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, ainsi qu'au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'urbanisme et l'aménagement du Territoire.

Le fonctionnaire délégué n'a pas répondu dans le délai légal.

Le Collège Communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve a émis un avis favorable le 25 avril 2024, littéralement reproduit :

Le Collège communal,

Vu l'article L1123-23 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation,

Considérant la lettre du 03 avril 2024, réceptionnée à la Ville le 12 avril 2024, par laquelle l'Etude du notaire Marc BOMBEECK, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0686.774.945, dont les bureaux sont situés à 1457 Walhain, rue des Boscaillies, 25, a transmis au Collège le projet de plan de division dressé par le géomètre-expert Philippe LEDOUX en date du 12 mars 2024 relatif au bien non bâti situé rue de Franquénies à 1341 Ottignies-Louvain-la-Neuve (Céroux-Mousty) et composé des 2 parcelles jointives cadastrées 2ème division, section A, parcelle n° 386 N2, d'une superficie de 04a 86ca, et parcelle n° 386 S2, d'une superficie de 08a 88 ca, ne faisant pas l'objet d'un permis de lotir, ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte,

Considérant que le Collège, en vertu de l'article IV.102. du CoDT, peut éventuellement notifier ses observations au notaire instrumentant,

Considérant que les parcelles sont situées en zone d'habitat au Plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que les parcelles sont situées en zone d'habitat résidentiel dense au Schéma de structure communal révisé adopté par le Conseil communal du 21 février 2017, entré en vigueur le 03 juillet 2018 en qualité de Schéma de développement communal, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant que les parcelles sont situées en aire en dehors des centres (1.7) au Règlement communal d'urbanisme révisé adopté par le Conseil communal du 21 février 2017, approuvé par Arrêté ministériel du Gouvernement wallon du 5 juin 2018 et entré en vigueur le 16 juillet 2018 au titre de Guide communal d'urbanisme, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant la présence d'une canalisation Vivaqua en bordure de ces parcelles, séparant celles-ci d'un accès direct à la voirie,

Considérant en effet que les parcelles objet de la demande sont séparées de la rue de Franquénies par les parcelles cadastrées section A, n° 386 L2 et n° 386 P2, appartenant à la SA VIVAQUA,

Considérant que les parcelles appartenant à VIVAQUA sont des parcelles contenant une conduite souterraine sous forte pression ; que leur propriétaire impose des conditions techniques strictes et restrictives quant à ce qui peut être construit à proximité de ses parcelles et quant aux possibilités de réaliser un accès carrossable aux parcelles situées en second rang des siennes par rapport à une voirie publique,

Considérant que lot 1 issu de la division (teinte jaune sur plan présenté), d'une superficie de 05a 43ca, est destiné à être vendu en vue de construire une habitation,

Considérant que lot 2 issu de la division (teinte verte pale sur plan présenté), d'une superficie de 08a 28ca, est destiné à être vendu en vue de construire une habitation,

Considérant la réponse de géomètre-expert communal concernant le plan de mesurage:

"Je n'ai pas de remarques car les parcelles étudiées ne touchent pas le domaine communal.

J'attire d'ailleurs votre attention sur le fait qu'une parcelle de Vivaqua sépare cette division de la rue de Franquénies."

Considérant que ces parcelles n'auront accès à la voirie que par le biais d'une servitude de passage qui doit être concédée par la société VIVAQUA,

Considérant que, bien que ce type de servitude ait été accordé récemment par VIVAQUA pour la construction de l'habitation sur la parcelle présentant la même configuration et située immédiatement au sud de celles concernées par la présente demande, la Ville ne peut donner aucune garantie à ce propos dans le présent avis sur la demande de division,

Considérant que, moyennant le caractère unifamilial de chacune des 2 habitations nouvelles envisagées, la superficie de chaque parcelle issue de la division respecterait la densité maximale recommandée par le schéma de développement communal (maximum de 20 logements à l'hectare, soit minimum 5 ares par parcelle de logement unifamilial),

Considérant que la Ville avait exprimé à la propriétaire son souhait de ne pas voir disparaître ces bordures boisées dans le cadre d'une division future du terrain pour y permettre la construction de 2 maisons unifamiliales,

Considérant la visite effectuée sur place par le contrôleur de l'urbanisme dans le cadre d'une demande d'avis préalable sur le principe de pouvoir créer 2 parcelles à bâtir sur base des 2 parcelles existantes,

Considérant l'avis du contrôleur de l'Urbanisme concernant ces bordures boisées, libellé comme suit :

"Depuis la rue, au droit de la parcelle, on a l'impression que la limite droite est constituée d'arbres importants. Ce qui n'est pas le cas, une bordure de jeunes arbres forme un massif avec les arbres et la haie de l'accès à la ferme. Cette plantation avait été réalisée de manière à donner de l'ombrage aux chevaux en pâture.

2 noyers sont présents ; l'un, le plus proche de la ferme, mais ne devrait pas être concerné par la demande, l'autre, situé au cœur de cette zone d'ombrage, devrait pouvoir être conservé vu son recul par rapport à la voirie."

Considérant qu'il importe de veiller à préserver ce cordon boisé dans le cadre de l'urbanisation future de ces pâtures,

Considérant l'avis du Collège communal émis en sa séance du 01 février 2024:

".....D'informer le demandeur du fait que le Collège ne serait pas défavorable à la division des parcelles concernées en 2 lots, de contenances différentes, suivant un découpage parcellaire perpendiculaire à la voirie et présentant un lot 1 sensiblement plus réduit de sorte à pouvoir préserver la bande arborée existant en limite Ouest du lot 2, en bordure du chemin d'accès à la ferme."

Considérant que la différence de superficie et de largeur entre les 2 lots proposés découle de la demande de la Ville de veiller à préserver la présence d'arbres en bordure du chemin d'accès à la ferme, ainsi qu'à proximité de la grange de la ferme, à l'arrière de la parcelle concernée,

Considérant que la nouvelle demande de division a été adaptée à la suite de la décision du Collège communal 01 février 2024, de manière telle que la largeur de la parcelle Lot 1 a été réduite à 22m', de sorte que le nouveau projet de division tient compte de la présence de la bordure boisée en partie droite du lot 2 proposé, le long du chemin d'accès à la ferme,

Considérant que la question de privilégier 2 maisons 3 façades sur ces deux lots redéfinis doit également être posée au demandeur, dès lors que cette disposition permet de réduire encore plus l'imperméabilisation de la parcelle et d'augmenter l'efficacité énergétique des constructions,

Par conséquent,

DECIDE A L'UNANIMITE :

Article 1 :

D'émettre un avis **favorable** sur le projet de plan de division du bien non bâti situé rue de Franquénies à 1341 Ottignies-Louvain-la-Neuve (Céroux-Mousty), cadastré 2ème division, section B, parcelles n°s 386 S2 et 386 N2, tel que dressé par le **géomètre-expert Philippe LEDOUX** en date du 12 mars 2024 et transmis par le courrier daté du 03 avril 2024 par **l'Etude du notaire Marc BOMBEECK**, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0686.774.945, dont les bureaux sont situés à 1457 Walhain, rue des Boscaillies, 25.

Article 2 :

De rappeler au demandeur et aux futurs acquéreurs que ces parcelles n'auront accès à la voirie que par le biais d'une servitude de passage qui doit être concédée par la société VIVAQUA et que, bien que ce type de servitude ait été accordé récemment par VIVAQUA pour la construction de l'habitation sur la parcelle présentant la même configuration et située immédiatement au sud de celles concernées par la présente demande, la Ville ne peut donner aucune garantie à ce propos dans le présent avis sur la demande de division.

Servitudes par destination du propriétaire.

Les biens, objets des présentes divisions, et, pour partie, vendus, faisant partie d'un ensemble plus grand appartenant au Vendeur qui s'en réserve le surplus, il est possible que la division de l'immeuble fasse naître des servitudes par destination du propriétaire.

Aux termes de l'article 3.119 du Code Civil, une servitude naît par destination du propriétaire *« lorsque les deux fonds actuellement divisés ont appartenu à un même propriétaire et qu'un lien de service, réalisé ou maintenu par ce propriétaire unique, existe entre les fonds au moment de la division. Ce mode d'acquisition ne vaut que pour les servitudes apparentes au moment de la division. »*

Il en est ainsi notamment des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, comme aussi des canalisations souterraines (eau, égouts, etc...) ainsi que des tuyaux de décharge, corniches et gouttières, cette énumération étant exemplative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitudes par destination du propriétaire, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée etc... à charge ou à profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé.

L'adjudicataire a été dûment informé de ce que tous les ouvrages et charges qui demeurent lors de la division des fonds et qui présentent une utilité pour le fonds restant appartenir au Vendeur peuvent être considérés comme une servitude par destination du propriétaire.

Les lots étant situés en retrait de la rue de Franquénies, il est fait observer que les questions d'accès aux lots font l'objet de dispositions particulières réglées au point o. du chapitre « Conditions spéciales de la vente » ci-dessous.

IV. CONDITIONS DE VENTE.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

A. Conditions spéciales de vente

a. Coordonnées de l'étude

SRL « n² notaires » – Etude de Walhain
Rue des Boscailles 25 – 1457 Walhain
Téléphone : 010/65.45.45
info@n2notaires.be

b. Description du bien

VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

Deuxième division – section de CÉROUX MOUSTY

LOT 1 : Une parcelle de terrain sise rue de Franquénies d'une contenance de 5 ares 43 centiares, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale récent section A partie des numéros 0386S2P0000 et 0386N2P0000.

LOT 2 : Une parcelle de terrain sise rue de Franquénies et « Ferme de Franquénies » d'une contenance de 8 ares 28 centiares, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastrale récent section A partie des numéros 0386S2P0000 et 0386N2P0000.

Tel que les lots sont décrits sous LOT 1 et LOT 2 au plan avec procès-verbal de mesurage et de division dressée par Monsieur Philippe LEDOUX, géomètre expert, le 15 juillet 2025, enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous la référence 25016/10289. Le Vendeur certifie que ce plan n'a pas été modifié depuis lors.

Une copie de ce plan demeurera ci-annexé mais ne sera pas enregistrée, ni transcrite.

La description des lots est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

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

c. Vente en lots ou en masse

Lorsque plusieurs biens mis en vente forment des lots distincts, le Notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une masse.

Le Notaire adjugera par conséquent les différents biens en lots ou en masse, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat. En cas de résultats similaires dans les deux hypothèses, l'adjudication des biens séparément sera privilégiée.

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).

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

d. Mise à prix

1. Mise à prix

La mise à pris est fixée à :

Concernant le LOT 1 : **CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (€ 165.000,00) ;**

Concernant le LOT 2 : **CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (€ 185.000,00) ;**

Pour la masse : **TROIS CENT CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (€ 351.000,00).**

e. Enchère minimum

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

f. Début et clôture des enchères

En ce qui concerne le LOT 1 :

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 27 octobre 2025 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 4 novembre 2025 à 15 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.

En ce qui concerne le LOT 2 :

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 27 octobre 2025 à 16 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 4 novembre 2025 à 16 heures, 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.

En ce qui concerne la masse :

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 28 octobre 2025 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 5 novembre 2025 à 15 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.

g. Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait des lots de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire dans les 30 jours ouvrables qui suivent la fin des enchères, sur proposition du notaire.

L'attention de l'adjudicataire et du Vendeur est attirée sur la circonstance qu'ils devront se rendre disponibles pour se présenter à l'étude du notaire soussigné, à prendre des dispositions préalables (exemple : signature d'une procuration par acte notarié.

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

Conformément à l'article 16 des conditions générales ci-après reproduites, il est ici précisé que la présente vente ne prévoit pas d'adjudication sous condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

i. Visites

Les lots pourront être visités par les candidats-acquéreurs à tout moment, ces derniers étant libres de se rendre sur place (à pied).

j. Transfert de propriété

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

Il en supportera les risques à compter du même jour, même s'il n'en est pas encore entré en possession.

k. 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. 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.

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le lot 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, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

l. 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.

m. Etat du bien – Vices

Les lots sont vendus dans l'état où ils se trouvent 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.

Le Vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'Acquéreur a pu lui-même constater, et qui sont, dès lors, réputés connus de lui.

L'Adjudicataire sera sans recours contre le Vendeur pour raison de vices cachés, par dérogation expresse aux articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil, mais uniquement dans la mesure où le Vendeur ne les connaissait pas.

Le Vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

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

n. 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.

o. Mitoyennetés

Les lots sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

p. Servitudes

Les lots sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le Vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le Vendeur déclare que :

1. L'acte reçu par le notaire Laurent Meulders à Ottignies le 22 juin 2021, dont question ci-avant, stipule ce qui suit littéralement reproduits ci-dessous :

« L'acte de partage du notaire Claude Sohier, du 31 octobre 1989, dont il est plus amplement question dans l'origine de propriété stipule notamment textuellement ce qui suit :

« SERVITUDES RESULTANT DE LA DIVISION-PARTAGE.

Par suite de la présente division-partage de l'ensemble formé par la FERME DU MOULIN et ses abords, il résulte diverses servitudes dont celles-ci-après évoquées, cette énumération n'étant pas limitative :

- la maison d'habitation désignée sous « Lot Deux » a sa façade, garnie de baies ouvrantes, donnant sur la cour de la ferme comprise au « Lot Un ». Cette situation subsistera à titre perpétuel et gratuit, en ce compris le pied d'échelle réservé pour son entretien et celui de la toiture.

En outre, tant que cet immeuble sera la propriété d'un descendant ou allié de descendant de [On omet], il pourra utiliser l'entrée donnant sur ladite cour et accéder à pied à la rue de Franquénies par la « drève » comprise dans le même « Lot Un » (l'accès pour voitures étant à prendre par la rue de la Limite, à travers le jardin propre à cette habitation). De même, tant qu'il y aura dans le chef de ces descendants identité de propriétaire ou d'utilisateur de la maison formant le « Lot Deux » et du hangar au Sud de la cour, ils pourront accéder de l'un à l'autre par l'escalier surplombant l'ancien bief du moulin (et dans le chef de [On omet] passer par la double porte du proche vers le chemin privé de l'étang).

- le passage réservé sur le « Lot Six », qui est commun aux divers « Lots » qui le jouxtent, est cependant limité en ce qu'il sert au « Lot Un », aux seuls besoins de son service, dans le sens transport de pailles, fourrages, évacuation de fumier, etc... à l'exclusion expresse de la circulation de visiteurs, clients ou cavaliers, lesquels devront utiliser la drève propre au « Lot un ».

En sous-sol, ce passage pourra recevoir tous conduits de distribution de service public (eau, gaz, électricité, télédistribution,...) et des conduits d'évacuation d'eaux

pluviales ou usées. Leur aménagement et entretien devra se faire de manière à ne pas empêcher la circulation des usagers admis à bénéficier de la servitude.

- L'aménagement et l'entretien de ce passage commun, qui est également accessible aux propriétaires et usagers des étangs et du bungalow « le Martin pêcheur » figuré sous « Lot sept » (non compris au présent partage) se fera, conformément au droit commun, à frais communs entre utilisateurs, chacun selon l'usage et les commodités qu'il en a. A aucun moment il ne pourra y être laissé des véhicules ou matériaux en stationnement sur son assiette, laquelle doit demeurer constamment libre de toute entrave.

Cette servitude s'éteindra, uniquement sur la partie du chemin qui longe le « Lot Cinq » et en ce qu'elle profite au LOT UN (qui a un accès à la rue de Franquénies par sa drève), dès l'instant où le propriétaire du lot UN ne serait plus un descendant du donateur [On omet] ou allié à l'un de ses descendants.

- En sus des dites servitudes, sont réputées ici stipulées à titre de servitudes perpétuelles et gratuites, au profit et à charge des lots, tous conduits, égouts, décharges, canalisation ou cables existant au service de l'un ou l'autre fonds qui existeraient sur l'un ou l'autre lot ; ces servitudes procèdent des effets de la présentes division et subsisteront tant qu'elles seront nécessaires ou utiles au service des fonds dominants. Leur entretien incombe à chacun des propriétaires qui en bénéficie, à proportion de la surface de son bien (pour ce qui concerne les écoulements d'eaux pluviales et ménagères), ou par unité d'habitation pour les autres.

Lors du remplacement de pareils conduits les parties s'efforceront de supprimer ceux qui pourront l'être, en vue d'éliminer progressivement ces servitudes.

- La haie et la rangée de peuplier qui longent le chemin privé décrit sous « Lot Six », au Sud du « Lot Cinq » est réputée constituer un décor propre à celui-ci. En conséquence, le propriétaire actuel ou futur de ce « Lot Cinq » a, de convention expresse, le droit de décider le maintien ou la suppression de ces haie et peupliers.

- Enfin il existe, à raison de la division de la Ferme du Moulin, des servitudes de prises de jour ou/et de vue, qui pourront subsister à titre de servitude mutuelle, perpétuelle et gratuite. Toutefois, s'il résulte de cette situation des désagréments auxquels il pourrait être mis fin par des aménagements adéquats, sans préjudice réel pour le propriétaire du fonds dominant ni dépréciation de l'esthétique ou de l'harmonie de l'ensemble architectural, le propriétaire du fonds servant pourra imposer à celui-ci des modifications moyennant pour qui en demande la suppression d'en supporter l'entière responsabilité des frais.

STATUT DE L'EMPRISE DE LA C.I.B.E. le long de la rue de Franquénies : il est rappelé que dans l'acte de cession à la COMPAGNIE INTERCOMMUNALE BRUXELLOISE DES EAUX (C.I.B.E.) avenu devant le notaire Sohier soussigné le vingt-six avril mil neuf cent septante-trois, transcrit au second Bureau de Nivelles, le vingt juin suivant volume 915 n°8, il est expressément réservé au profit du cédant une servitude de passage et le droit de cultiver l'emprise et d'y exécuter des plantations ou travaux d'embellissement, sous réserve du droit de surveillance par les agents de la C.I.B.E. et de ne pas nuire aux ouvrages aménagés pour l'adduction d'eau. Les parties dispensent de reproduire les dispositions figurant dans cet acte, chaque attributaire de lot y étant expressément subrogé en ce que son lot y est considéré comme fond dominant.

(...)

2. DROIT DE PREFERENCE : En cas d'aliénation par l'un ou l'autre des attributaires du bien figuré sous l'un ou l'autre « lot », issu de la division de la Ferme du Moulin, il devra l'offrir par préférence à ses copartageants. Si la cession a lieu à titre onéreux, les copartageants pourront préempter dans les formes et conditions prévues par la loi,

actuelle et future qui égit la préemption en faveur des preneurs de biens ruraux. En cas d'aliénation à titre gratuit, y compris par décès, le droit de préférence s'exercera par la reprise sur valeur à dire d'expert, son estimation valant offre comme prévu dans la loi établissant la préemption en faveur de preneur de bien rural.

Ce droit de préemption ne sera pas d'application sur la cession s'opère, à titre gratuit ou à titre onéreux en faveur d'un descendant de [On omet] ou allié d'un de ses descendants.

Le droit de préemption ainsi stipulé cessera de produire ses effets dès l'instant ou plus de la moitié de la superficie du terrain compris dans l'ensemble de la Ferme du Moulin (total des sept « lots » figurés au plan susvanté) ne serait plus la propriété de descendants de [On omet], ou alliés de ceux-ci. »

2. L'acte reçu par le notaire Claude Sohier le 26 avril 1973, dont question ci-avant, stipule ce qui suit littéralement reproduits ci-dessous :

« Il est constitué au profit de la portion restante des biens faisant l'objet de la cession partielle (fonds dominant), sur toute la superficie de terrain vendue (fonds servant), une servitude de passage en surface, comportant le droit de culture, aux conditions suivantes :

- a. Le propriétaire du fonds servant aura le droit d'exercer une surveillance constante des conduites d'eau et des ouvrages, apparents ou non, qui y seront établis.*
- Les agents chargés de cette inspection régulière, pourront donc passer, sans entrave, sur le bien vendu, le long du trajet des conduites, sur une largeur suffisante pour le passage d'un homme ; ce passage ne pourra jamais donner lieu au paiement d'une indemnité quelconque.*
- Dans les clôtures qui existeront au moment où elle entrera en possession des emprises, la Compagnie acquéreuse établira, à ses frais exclusifs, les chicanes ou portillons nécessaires.*
- b. Le propriétaire du fonds servant aura le droit de faire exécuter à son gré, conduites et ouvrages, tous les travaux d'embellissement, de modification, d'exploitation, d'extension et d'entretien qu'il estimera nécessaires ou utiles. Il pourra également y établir des ouvrages nouveaux.*
- Les dégâts, qui pourraient ainsi être commis, donneront lieu au paiement d'une indemnité, à fixer en justice, à défaut d'accord amiable.*
- c. La partie propriétaire du fonds dominant devra veiller à ne rien faire qui puisse nuire de quelque façon que ce soit aux conduites d'eau et aux ouvrages, apparents ou non, à leur stabilité, ainsi qu'à la qualité et à la pureté des eaux qu'ils contiendront ; elle s'abstiendra également de tout ce qui pourrait constituer un danger pour le personnel du propriétaire du fonds servant.*

A l'effet d'assurer le respect des conditions précitées, la partie propriétaire du fonds dominant ne pourra notamment, sur le fond servant :

- Pratiquer des fouilles, établir un dépôt de matières quelconques, planter des arbres ou ériger des constructions, laisser un véhicule en stationnement, passer avec des véhicules de plus de dix tonnes de charge totale, laisser des animaux dangereux en liberté.*
- d. La partie propriétaire du fonds dominant pourra, en revanche, sur le fond servant :*

Planter des arbustes qui ne sont pas susceptibles d'atteindre deux mètres de hauteur, clôturer les emprises présentement vendues, pourvu qu'elle dispose, à ses frais, des chicanes ou les portillons permettant le passage des agents de la Compagnies

acquéreuse. Si elle désire munir le portillon d'une serrure, celle-ci sera de type « C.I.B.E. », fournie par la Compagnie acquéreuse aux frais de la partie propriétaire du fonds dominant.

Moyennant autorisation expresse, préalable et écrite du propriétaire du fonds servant, la partie propriétaire du fonds dominant pourra également le cas échéant :

Modifier, dans certaines limites, le niveau du sol des emprises présentement vendues, et établir en travers de celles-ci des voiries équipées, aux conditions qui lui seront indiquée sur le vu de ses plans et profils. »

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du Vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le lot vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

q. Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le Vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le Vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le Vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le lot dans l'état où il se trouve, sans recours contre le Vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

r. 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.

s. Dispositions administratives

a. Prescriptions urbanistiques

1. INFORMATION GENERALE

Sans décharger pour autant le vendeur conformément à ses obligations en matière d'urbanisme reprises notamment ci-dessous, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le Notaire soussigné rappelle à l'adjudicataire que son attention a été attirée sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où sont situés les lots, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués sur les lots en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Contrôle subsidiaire du Notaire

Le Notaire soussigné rappelle que :

- ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105.

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur.

- cette obligation n'intervient que dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles.

- son intervention 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...).

- il n'appartient en effet en aucune façon au Notaire soussigné d'inspecter le lot vendu pour vérifier l'exactitude de l'une ou l'autre déclaration fournie, ou de tout certificat généralement quelconque. Il appartient en outre aux fonctionnaires habilités (notamment près la Commune dont question), et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune façon être reportée sur un officier public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

Le Notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le lot aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

2. Lettre de la commune et informations

Pour satisfaire aux prescrit du CoDT, le notaire instrumentant a demandé au Collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve de lui délivrer les informations urbanistiques afférentes au Bien, visées à l'article D.IV.99 du CoDT.

Le Collège a répondu en date du 3 juin 2025 ce qui suit littéralement reproduit :

Situation au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (A.R. 28/03/1979) ⁽¹⁾	Zone d'habitat
Situation au schéma de développement communal (Conseil communal du 21 février 2017) ⁽¹⁾	Zone d'habitat résidentiel dense
Situation au guide communal d'urbanisme (A.M. du 5 juin 2018) ⁽¹⁾	Aire en dehors des centres 1.7
Schéma d'orientation local / Schéma directeur ⁽¹⁾	Néant
Schéma général d'aménagement ⁽¹⁾	Néant
Guide régional d'urbanisme	Néant
Permis de lotir ⁽¹⁾	Néant
Permis d'urbanisme(s) postérieur(s) à 1977	Néant
Division d'un bien sans permis de lotir (Art. D.IV.102)	DB/2024/0003 du 25/04/2024 (voir annexe)
Certificat d'urbanisme	Néant
Infraction ayant fait l'objet d'un PV ⁽²⁾	Néant
Insalubrité	Néant
Projet d'expropriation	Néant
Droit de préemption	Néant
Périmètre d'une opération de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine (cf. D.V.13-D.IV.14 CoDT)	Néant
Périmètre d'un site d'activité économique désaffecté (cf. D.V.1 CoDT)	Néant
Liste de sauvegarde	Néant
Site Natura 2000 ⁽¹⁾	Néant
Décret SOLS : données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 05/12/2008 (gestion des sols)	Néant
Site archéologique	Néant
Carte archéologique	Bien situé dans une zone reprise sur la carte archéologique
Sites et monuments classés ⁽¹⁾	Néant
Inventaire Patrimonial et Architectural (IPA) ⁽¹⁾	Néant
Zone de captage (inclus ou à proximité directe)	Non
Zone de protection de captage (inclus ou à proximité directe)	Oui Prévention forfaitaire éloignée
Bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent	Néant

Statut voirie	Communale : rue de Franquénies Parcelles enclavées (voir annexe)
Accès à une voirie équipée en eau	Signalée comme équipée en eau. Pour savoir si le réseau est capable de servir un nouveau projet éventuel, prendre contact avec l'i.n.B.W. rue Emile François n°27 à 1474 Genappe.
Accès à une voirie équipée en gaz et électricité	Prendre contact avec ORES, avenue Jean Monnet n°2 à 1348 Louvain-la-Neuve.
Canalisation VIVAQUA	Présence d'un ouvrage : Canalisations Vivaqua

Station d'épuration individuelle	Néant
Cours d'eau	Néant
Zone inondable (Arrêté Ministériel du 13/07/2006) ⁽¹⁾	Néant
Bien impacté par les inondations de juillet 2021	Non
Egouttage	Zone d'assainissement au plan PASH : Régime d'assainissement collectif approuvé en date du 10/11/2005 Egouttage dépendant de la station d'épuration de : BASSE WAVRE (Dyle) Type de système d'égouttage : Unitaire
Site à réaménager (SAR) ⁽¹⁾	Néant
Plan à l'étude ⁽¹⁾	Néant
Remarques	Nous vous rappelons que toute demande de création de logement(s) nécessite un permis d'urbanisme. Les renseignements communiqués sous couvert de la présente visent exclusivement ceux visés à l'article D.IV.97 du Code du Développement Territorial. La Ville ne peut être tenue responsable pour tout autre renseignement non visé dans l'article précité, non étudié dans le présent document, telle que les éventuelles voiries communales (anciennement chemins ou sentiers vicinaux), servitudes ou emprises diverses, etc., pouvant grever la/les parcelle(s) visée(s).

⁽¹⁾ Les pourcentages indiqués sont approximatifs.

⁽²⁾ Nous attirons votre attention sur le fait que cela ne signifie pas qu'il n'y ait pas de situation infractionnelle sur ce bien, et qu'il ne peut être assuré que les constructions qui se trouvent sur le terrain ont toutes fait l'objet d'un permis d'urbanisme.

b. Lotissement

Il résulte des informations à disposition du notaire soussigné que les lots ne sont pas inclus dans le périmètre d'un lotissement.

c. Division – Article D.IV.102 du CoDT

Le lot vendu - provient de la division d'un bien plus grand dont tout ou partie des lots sont destinés en tout ou partie à l'habitation, sans que cette division ait fait l'objet d'un permis d'urbanisation ou d'un permis de constructions groupées.

En conséquence, comme indiqué ci-dessus, le notaire instrumentant a communiqué dans le délai légal au Collège communal de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et au fonctionnaire-délégué compétent de l'administration de l'urbanisme et l'aménagement du territoire, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots créés.

À la suite de cette communication, le Collège communal a émis un avis favorable dans sa lettre du 25 avril 2024 dont question ci-dessus.

Il n'a pas été donné suite à ce courrier par le fonctionnaire délégué.

Frais de viabilisation ORES

S'agissant des frais de viabilisation du terrain en matière d'électricité et de gaz (à l'exclusion des frais de raccordement individuel), les parties déclarent avoir été avisées de ce que :

- Le fait générateur desdits frais est notamment la division juridique (et non la mise en œuvre d'un permis) ayant pour effet la création d'un lot – bâti ou non - nouvellement destiné à l'habitation (art. 2 du Règlement « électricité » d'ORES)
- La prise en charge de ces frais incombe, en principe, au propriétaire du Bien avant division (ou, plus généralement, au cédant).

La présente vente entre possiblement dans le champ d'application « électricité » d'ORES, de sorte que des frais de viabilisation du terrain pourraient être sollicités dès lors qu'une affectation à l'habitation est annoncée, quand bien même le bien divisé

serait-il situé le long d'une voirie suffisamment équipée (ORES appliquant à cet égard le principe de la mutualisation des couts).

Les frais de viabilisation seront pris en charge par l'Adjudicataire sans recours contre le Vendeur.

d. Permis et autorisations

Le Vendeur déclare que les lots n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir ni d'urbanisme non périmé et délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ou d'un certificat d'urbanisme valable et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le Bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

e. Régularité urbanistique du Bien

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de l'importance de se conformer aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme et des sanctions édictées en cas de non-respect.

Il reconnaît savoir que le CoDT réprime non seulement la réalisation irrégulière d'actes et travaux mais également le simple maintien de pareils travaux. En ce sens, à l'exception du régime particulier de prescription visé à l'article D. VII.1 §2 du CoDT et du régime d'amnistie visé à l'article D.VII.1/1.§1^{er} et §2, aucune prescription ne peut être invoquée pour couvrir des actes et travaux, même anciens, exécutés en violation des dispositions légales ou réglementaires.

Le Vendeur déclare n'avoir effectué dans l'immeuble aucun acte et travaux constitutif d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1, 2° ou 7°, et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé. Il garantit dès lors à l'Acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le Bien avec les prescriptions urbanistiques

Il déclare n'avoir pas connaissance de travaux réalisés irrégulièrement et certifie n'avoir pas été avisé, à ce jour, d'une quelconque procédure tendant à la constatation d'une infraction aux dispositions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

f. Situation existante

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

Le Vendeur déclare que le Bien 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 par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le Bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

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

Le Vendeur déclare que le Bien :

- n'est pas soumis à un droit de préemption légal ou réglementaire ;
- n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
- n'est pas soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

h. Protection du patrimoine.

Le Vendeur déclare que le Bien est visé à la carte archéologique.

i. Données techniques – Équipements

Le Vendeur déclare que le Bien ne bénéficie pas d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

j. Zones à risque

Le Vendeur déclare que le Bien :

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;
- conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le Bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau/par ruissellement. Il est fait observer que le fait pour le Bien de ne pas figurer dans une telle zone d'aléa d'inondation (au sens large) n'entraîne pas une garantie du Vendeur ou du notaire qu'il n'y aura jamais d'inondation à cet endroit.

k. Patrimoine naturel

Le Vendeur déclare que le Bien :

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

l. Observatoire foncier.

Les parties déclarent être informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture.

Le notaire a l'obligation de notifier audit Observatoire les ventes (ainsi que d'autres opérations) portant sur tout ou partie des biens immobiliers agricoles, c'est-à-dire des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et des biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC.

Le Bien n'étant pas un bien immobilier agricole, le notaire instrumentant ne procédera pas à la notification de la présente cession à l'Observatoire foncier.

m. Etat du sol - Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

En application de l'article 31 du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « le Décret Sols » –, il est précisé ce qui suit :

1. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 11 août 2025 énoncent ce qui suit :

« *SITUATION DANS LA BDES*

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

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

Non

*□ Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***
Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Une copie des extraits conformes est à la disposition de l'adjudicataire.

2. Déclaration de destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au Bien, l'Acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « I. Naturel ».

3. Information circonstanciée

Le Vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

t. Situation hypothécaire

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

u. Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le lot 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.

B. <u>Conditions générales de vente</u>
--

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

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, 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, compareaisse 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 adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet

enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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:

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- 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).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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.

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

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

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le Vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignait 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 énoncés 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 au Vendeur ou à ses créanciers à la masse.

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

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

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, 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. Les définitions

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

V. MENTIONS FINALES ET DECLARATIONS FISCALES.

Aides au logement.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'octroi éventuel d'aides au logement par la Région Wallonne. L'adjudicataire prendra personnellement en charge toute demande éventuelle de primes portant sur la présente acquisition ou le Bien qui en est l'objet.

Dispense d'inscription d'office.

L'Administration générale de la Documentation Patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Droit d'écriture.

Le droit d'écriture (Code des droits et taxes divers) s'élève à cinquante euros (50,00 EUR) et est payé sur déclaration par le notaire instrumentant.

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Walhain, en l'étude, à la date mentionnée ci-dessus.

Après lecture intégrale faite du présent cahier spécial des charges, la partie requérante et le notaire ont signé.

☐ Sans rature

☐ Approuvé
la rature de :
... lettres ;
... chiffres ;
... caractères ;
... mots ; et
..... lignes