

Type d'acte	: Cahier des charges BIDDIT
N° de répertoire	: 20242242
N° de dossier	: JPH/2241352
Formalité hypothécaire	: non

**Conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur
biddit.be**

Le quatre juillet deux-mille vingt-quatre,
Je soussigné, **Jean-Philippe HENRY**, notaire à Lens, exerçant
mon ministère au sein de la société à responsabilité limitée
« ACTALEX Notaires associés - Geassocieerde notarissen »,
ayant son siège établi à Mouscron, Boulevard d'Herseaux 1,
procède à l'établissement des conditions de vente de la vente
online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la re-
quête et en présence de :

Identité du vendeur-requérant :

[...]

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. Conditions spéciales de vente

1. Coordonnées de l'étude

Adresse de correspondance : ACTALEX NOTAIRES ASSOCIES, Bou-
levard d'Herseaux 1 à 7711 Dottignies (Mouscron)

Contact téléphonique : +32(0)56/56.20.40 (ligne générale)

Contact par mail : jean-philippe.henry@actalex.be ou
info@actalex.be

Gestionnaire du dossier : M^e Jean-Philippe HENRY, notaire

Site Web : <https://www.actalex.be/>

2. Description des biens

LOT UNIQUE COMPOSE COMME SUIT :**51055 - Commune de BELOEIL - 6^e division - ex THUMAIDE -
Matrice délivrée le 21/05/2024**

1. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « Les Ecu-
mons », cadastrée suivant titre section B numéro 152/a et
selon extrait récent section **B**, numéro **0152AP0000** pour une
contenance cadastrale de vingt ares nonante centiares (20a
90ca). RC : 14,00€.

**57015 - Ville de PERUWELZ - 8^e division - ex BURY - Matrice
délivrée le 21/05/2024**

2. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « Derrière
Hoyoux », cadastrée suivant titre section B numéro 8/a et
selon extrait récent section **B**, numéro **0008AP0000** pour une
contenance cadastrale de vingt-sept ares quarante centiares
(27a 40ca). RC : 19,00€.

3. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « Derrière
l'Eglise », cadastrée suivant titre section B numéro 297/a
et selon extrait récent section **B**, numéro **0297AP0000** pour
une contenance cadastrale de trente-sept ares (37a). RC :
26,00€.

4. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « Derrière
l'Eglise », cadastrée suivant titre section B numéro 298/d
et selon extrait récent section **B**, numéro **0298DP0000** pour
une contenance cadastrale de neuf ares septante centiares
(9a 70ca). RC : 6,00€.

5. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « Derrière
l'Eglise », cadastrée suivant titre section B numéro 299/a
et selon extrait récent section **B**, numéro **0299AP0000** pour
une contenance cadastrale de neuf ares nonante centiares (9a
90ca). RC : 7,00€.

6. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « Feuilly »,
cadastrée suivant titre section B numéro 404/a et selon ex-
trait récent section **B**, numéro **0404AP0000** pour une conte-
nance cadastrale de trente-six ares dix centiares (36a 10ca).
RC : 23,00€.

7. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « Feuilly »,
cadastrée suivant titre section B numéro 414/a et selon ex-
trait récent section **B**, numéro **0414AP0000** pour une conte-
nance cadastrale de vingt-et-un ares soixante centiares (21a

60ca). RC : 13,00€.

8. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « Feuilly », cadastrée suivant titre section B numéro 415 et selon extrait récent section **B**, numéro **0415P0000** pour une contenance cadastrale de dix ares nonante centiares (10a 90ca). RC : 6,00€.

9. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « Feuilly », cadastrée suivant titre section B numéro 416/c et selon extrait récent section **B**, numéro **0416CP0000** pour une contenance cadastrale de deux ares (2a). RC : 1,00€.

10. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « Feuilly », cadastrée suivant titre section B numéro 417/d et selon extrait récent section **B**, numéro **0417DP0000** pour une contenance cadastrale de quatre ares quarante centiares (4a 40ca). RC : 2,00€.

11. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « Feuilly », cadastrée suivant titre section B numéro 417/e et selon extrait récent section **B**, numéro **0417EP0000** pour une contenance cadastrale de deux ares cinq centiares (2a 05ca). RC : 1,00€.

12. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « Feuilly », cadastrée suivant titre section B numéro 417/f et selon extrait récent section **B**, numéro **0417FP0000** pour une contenance cadastrale de deux ares cinq centiares (2a 05ca). RC : 1,00€.

13. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « La Croix », cadastrée suivant titre section B numéro 637/d et selon extrait récent section **B**, numéro **0637DP0000** pour une contenance cadastrale de un hectare (1ha). RC : 71,00€.

14. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « La Croix », cadastrée suivant titre section B numéro 647/c et selon extrait récent section **B**, numéro **0647CP0000** pour une contenance cadastrale de trente-cinq ares quatre-vingt centiares (35a 80ca). RC : 25,00€.

15. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « La Croix », cadastrée suivant titre section B numéro 652/c et selon extrait récent section **B**, numéro **0652BP0000** pour une contenance cadastrale de trente-trois ares nonante centiares (33a 90ca). RC : 24,00€.

16. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « La Croix », cadastrée suivant titre section B numéro 653/a et

selon extrait récent section **B**, numéro **0653AP0000** pour une contenance cadastrale de trente-et-un ares (31a). RC : 22,00€.

17. Une parcelle de terre agricole sise au lieudit « La Croix », cadastrée suivant titre section B numéro 663/a et selon extrait récent section **B**, numéro **0663AP0000** pour une contenance cadastrale de trente-huit ares cinquante centiares (38a 50ca). RC : 27,00€.

Superficie totale suivant cadastre : quatre hectares vingt-trois ares vingt centiares (4ha 23a 20ca).

Revenu cadastral non indexé total : 288,00€

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

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

3. Origine de propriété

[...]

Les adjudicataires devront se contenter de l'établissement de propriété indiquée ci-avant.

Après paiement par les adjudicataires de toutes les sommes dues en vertu du Procès-Verbal d'adjudication, l'adjudicataire pourra demander à se faire produire une expédition ou une grosse des présentes.

4. Remembrement - Echanges

L'adjudicataire est dûment informé **de l'existence d'un remembrement qui concerne les parcelles objets de la présente vente publique.**

L'adjudicataire prendra tous renseignements utiles auprès de la Direction de l'Aménagement foncier rural - Service extérieur de Mons à ce sujet, sans recours contre le vendeur. Interrogé à ce sujet par le notaire soussigné, le service a répondu ce qui suit :

« Selon les dispositions de l'article D.331 du code wallon de l'Agriculture, il reviendra au Comité d'aménagement foncier de déterminer où le congé sera reporté dans les blocs exploités par le locataire de ces biens. Si la vente se réalise avec le locataire officiel, il conservera les surfaces dans les blocs qu'il exploite déjà et il n'y aura aucun report à effectuer. Si il s'agit d'un tiers, le Comité déterminera le ou les nouveaux blocs d'exploitation au terme de la vente. [...] on omet »

L'adjudicataire prendre également tous renseignements utiles quant **aux éventuels échanges** concernant les biens objets de la présente vente publique, sans recours contre le vendeur.

5. Mise à prix

La mise à prix s'élève à **CENT SEPTANTE-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS (179.860,00€)**.

6. Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **deux mille euros (2.000,00€)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille euros (2.000,00€) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

7. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du **début** des enchères est le **lundi 12 août 2024 (12/08/2024) à 10 heures**.

Le jour et l'heure de la **clôture** des enchères est le **mardi 20 août 2024 (20/08/2024) à 10 heures**.

Sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication des trois lots sera signé en l'étude (7711 Dottignies, Boulevard d'Herseaux 1) du notaire le **jeudi 22 août 2024 (22/08/2024) à 16 heures.**

L'attention de l'adjudicataire est donc attirée sur la circonstance qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'étude du notaire soussigné, le 22/08/2024 à 16h00, sauf à prendre des dispositions préalables (par exemple : signature d'une procuration par acte notarié).

9. Condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire

L'adjudication **ne sera pas soumise** à la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

10. Visites

Les amateurs pourront contacter l'étude du notaire Jean-Philippe HENRY, pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente par email (jean-philippe.henry@actalex.be) ou par téléphone (+32(0)56/56.20.40 ou +32(0)65/22.67.97) ou directement sur place (rendez-vous conseillé).

S'agissant de terres agricoles, aucune visite ne sera organisée. Les amateurs sont invités à se rendre directement sur place.

11. Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite au moins dans les **quatre semaines** qui précèdent le jour et l'heure du début des enchères sur les sites internet : www.biddit.be, www.notarimmo.be, www.vlan.be, et www.immoweb.be, sur le site internet de l'étude du notaire soussigné (www.actalex.be) ainsi que sur les réseaux sociaux de l'étude et par différentes annonces publiées dans les journaux « Le Sillon Belge » et « Plein Champs ».

12. Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment

où l'adjudication devient définitive.

13. Jouissance - Occupation

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Les frais de prisée ou arrière-engrais éventuels incombent à l'adjudicataire.

Le requérant déclare que **le bien est exploité par [...], en vertu d'un bail à ferme oral.**

De par l'existence d'un bail à ferme, les dispositions de la loi sur le bail à ferme seront de stricte application. **Il en résulte que le preneur dont question ci-avant disposera d'un droit de préemption** conformément à l'article 48 de ladite loi, ici reproduit par extrait :

« § 2. En cas de vente publique l'officier instrumentant notifie au moins quinze jours à l'avance au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente en cas de vente publique physique ou, en cas de vente dématérialisée, le jour de début et de clôture des enchères.

Lorsqu'il a décidé d'emblée de renoncer à l'exercice de son droit, le preneur en informe l'officier instrumentant chargé de procéder à la vente au plus tard avant le début des enchères. [...]

§ 4. En cas de vente dématérialisée, pour autant que le preneur n'ait pas renoncé à son droit de préemption avant la fin des enchères, l'officier instrumentant procède à l'adjudication sous condition suspensive du non exercice de ce droit.

Dans ce cas, le preneur dispose d'un délai de dix jours à dater de la notification d'un extrait de l'acte d'adjudication faite par l'officier instrumentant pour informer ce dernier de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur, selon l'article 57 ou par acte de l'officier instrumentant.

L'extrait contient le jour de l'adjudication, le prix pour lequel elle a été faite et le nom de l'officier instrumentant qui l'a reçue. »

L'adjudication sera donc réalisée sous condition suspensive de l'exercice du droit de préemption du preneur.

14. Droit de préemption - Droit de préférence

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

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

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel, ni d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, **à l'exception de ce qui est précisé ci-avant quant au fermier occupant et du droit de préemption consentie à la Région wallonne en vertu du Code wallon de l'Agriculture (Beloeil et Péruwelz étant reprises dans la liste des communes préemptables) - Article D.358 du Code Wallon de l'Agriculture :**

« §7. En cas de vente dématérialisée, pour autant que le preneur et la Région wallonne n'aient pas renoncé à leur droit de préemption avant la fin des enchères, l'Officier instrumentant procède à l'adjudication sous condition suspensive du non exercice de ce droit.

Dans ce cas, le preneur dispose d'un délai de dix jours et la Région wallonne de deux mois à dater de la notification d'un extrait de l'acte d'adjudication, faite par l'Officier instrumentant, pour informer ce dernier de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur.

L'extrait contient le jour de l'adjudication, le prix pour lequel elle a été faite et le nom de l'Officier instrumentant qui l'a reçue.

L'acquiescement du preneur prévaut celui du délégué de la Région wallonne. »

L'adjudication sera donc réalisée sous condition suspensive de l'exercice du droit de la Région wallonne.

15. Impôts

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

Le ou les adjudicataires paieront et supporteront, à partir du même jour, les taxes et impôts de toute nature mis ou à mettre sur l'immeuble.

L'adjudicataire versera au notaire soussigné la quote-part du précompte immobilier de l'année en cours, en même temps que le prix de vente.

16. Etat du bien - Vices

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

la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

17. 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.

18. Mitoyennetés

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

19. Servitudes

Le bien est vendu 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 n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

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

20. 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 bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

21. Assainissement du sol en Région Wallonne.

L'extrait conforme (1 par parcelle) de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 17 juin 2024, énonce ce qui suit :

*« 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. »

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé dès le début des enchères, du contenu de l'extrait conforme.

L'adjudicataire déclare destiner le bien en tout à l'usage suivant : **agricole**.

Le vendeur prend acte de cette déclaration et déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une pollution ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret en vigueur en Région Wallonne.

Pour autant que ses déclarations aient été faites de bonne foi, et qu'il ne soit pas l'auteur d'une éventuelle pollution, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et des

éventuelles obligations d'assainissement du sol qui seraient imposées quant au bien vendu, et que le prix de vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire accepte expressément.

En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

22. 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.

23. Observatoire foncier Wallon

Eu égard aux dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement à l'obligation pour le notaire reprise aux articles 6 à 10 du décret programme du 17 juillet 2018 et aux articles D.54 et D.357 du Code wallon de l'Agriculture, de notifier audit observatoire toutes ventes, acquisitions, échanges, donations en pleine propriété et apports à une personne morale, d'un « bien immobilier agricole » au sens du Code wallon de l'Agriculture, il est précisé que les biens en question sont situés en zone agricole et sont repris dans le SiGeC en conséquence de quoi, **il sera procédé à la notification de la vente à l'Observatoire foncier** par le

notaire instrumentant lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

24. Câbles et conduites

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

25. Statut administratif et urbanistique

1. Sur base des informations en notre possession et d'une consultation du Géoportail de Wallonie, nous signalons ce qui suit :

- a. L'affectation prévue par les plans d'aménagement est la **zone agricole** au plan de secteur ;
- b. Les biens sont repris dans **un Guide Communal d'Urbanisme** ;
- c. Les biens ne font l'objet d'aucun permis de lotir, d'urbanisation, ni d'aucun autre permis d'urbanisme non périmé, délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur ;
- d. Les biens sont repris à **l'atlas du karst wallon** ;
- e. Les biens sont repris en **Zones de consultation de la DRIGM** (présence de karst) ;
- f. La parcelle sous 14. est reprise en partie **en zone d'aléa d'inondation par ruissellement (axe Lidaxe)** ;
- g. Les parcelles sous 13. et 14. sont reprises sur la **carte archéologique** ;
- h. Les biens sont repris dans un **aménagement foncier en cours**.

2. Un courrier (informations notariales reçu de la Commune de Beloeil, daté du 27 mai 2024), reprend textuellement ce qui suit :

« Maître,

En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 27/05/2024 relative à un bien sis lieu-dit "Les Ecumons" à 7971 Thumaide, cadastré 6^e division, BELOEIL 6 DIV/THUMAIDE/, Sion B n°152A et appartenant aux [...]

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

Le bien se situe **zone agricole** (6B0152/00A000) du Plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz ;

- Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du PASH Escaut-Lys qui reprend celui-ci en zone non spécifiée au PASH dont le régime fut rendu applicable par A.G.W. du 10/11/2005 ;

- dans le périmètre du Parc Naturel des plaines de l'Escaut ;

- n'est pas repris dans le périmètre du territoire communal pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme : (Guide régional d'urbanisme) ;

- n'est pas repris dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement (schéma d'orientation local) ni d'un plan particulier d'aménagement ;

- n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement ;

- n'est pas classé ou en voie de l'être ;

- n'est pas inscrit dans un périmètre vulnérable visé à l'article D.IV.57, 2°, 3° ;

- est repris dans le périmètre d'une **zone de contraintes karstiques modérée** ;

- n'est pas frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de démolition ;

- n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager ;

- n'est pas situé dans un des périmètres de remembrement urbain ;

- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;

- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;

- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- n'est pas repris sur la carte archéologique (CoPat) ;

- n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols (BDES) ;

- **n'est pas doté d'un accès à une voirie** suffisamment équipée en eau, électricité, égouttage, pourvue d'un

revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

- n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
- n'est pas situé dans une zone d'aléas d'inondations ;
- n'est pas situé le long d'une voirie gérée par la Région Wallonne ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration d'environnement (dans le cas de la vente du bien, il y a lieu de faire acter par le Collège communal la cession de l'activité - le formulaire peut être obtenu sur simple demande) ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration d'urbanisme ;
- Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE ;
- Le bien n'est pas traversé, longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;
- le bien ne comporte ni arbre ni haie remarquable (Arbres et haies remarquables (AHREM) ;
- le bien n'est pas repris à l'inventaire du Patrimoine immobilier culturel.

Remarques

•Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (SWDE, ORES, ELIA, etc...). »

4. Un courrier (certificat d'urbanisme n°1 reçu de la Ville de Péruwelz), daté du 27 mai 2024, reprend textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 23/05/2024 relative au(x) bien(s) sis à 7602 Bury, cadastré 8^e division, PERUWELZ 8 DIV/BURY/, section B n°8A, 297A, 298D, 299A, 404A, 414A, 415, 416C,

417D, 417E, 417F, 637D, 647C, 652B, 653A, 663A

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

Les biens sont situés en :

- **zone agricole** au Plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz ;

Les biens sont situés en zone d'assainissement autonome au Plan d'Assainissement par Sous-Bassins Hydrographiques Escaut-Lys ;

Les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation.

Les biens ne sont pas repris dans un plan ou projet d'expropriation.

Les biens sont situés en **zone agricole au schéma de développement communal** approuvé par le Conseil communal du 27 avril 2016 et entré en vigueur le 1^{er} mai 2016. Les prescriptions liées à cette densité sont consultables à la page 17 du lien suivant : [...]

Les biens **bénéficient** d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (8B0008/00A000, 8B0297/00A000, 8B0298/00D000, 8B0299/00A000).

Les biens **ne bénéficient pas** d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (8B0404/00A000, 8B0414/00A000, 8B0415/000000, 8B0416/000000, 8B0417/00D000, 8B0417/00E000, 8B0417/00F000, 8B0647/000000, 8B0652/00B000, 8B0653/00A000, 8B0663/00A000, 8B0637/00D000).

Concernant l'équipement proprement dit des parcelles, il y a lieu de contrôler sur terrain les positions exactes de chaque impétrant : la ville ne peut être tenue responsable en cas de surcoût lié à des raccordements ou des extensions de réseau.

Les biens

-ne sont pas situés dans un des périmètres de site à réaménager ;

-ne sont pas situés dans un des périmètres de remembrement urbain ;

-ne sont pas situés dans un périmètre de revitalisation

urbaine ;
 -ne sont pas situés dans un périmètre de rénovation urbaine ;
 -ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
 -ne sont pas classés en application de l'article 196 du même Code ;
 -ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;
 -sont situés dans une zone figurant sur la **carte du zonage archéologique (8B0647/000000, 8B0637/00D000)** (non officielle à ce jour) ;
 -ne sont pas situés dans un site Natura 2000 ;
 -sont situés dans une **lidaxes-risque très faible (bassin afférent entre 3 et 10 ha) (8B0647/000000)** au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Si vous souhaitez des précisions sur les potentiels impacts, nous vous conseillons de prendre contact directement avec les services compétents
 Au vu de la situation du bien, nous vous informons que le Contrat de Rivière Escaut-Lys mène une campagne de sensibilisation « Culture du Risque Inondation » dans le cadre de laquelle ils proposent gratuitement, pour l'habitation du demandeur, un diagnostic de vulnérabilité face au risque inondations. Si vous êtes intéressées, le lien suivant contient toutes les informations utiles afin de découvrir et prendre contact avec eux : [...]
 -sont situés dans une **Zone de Contrainte faible du Tournaisis** au sens de l'article D.IV.57, 3°. Si vous souhaitez des précisions sur les potentiels impacts, nous vous conseillons de prendre contact directement avec les services compétents ;
 -sont soumis à l'application du Guide Régional d'Urbanisme relatif au enseignes et dispositif de publicité, à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouvert au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
 -sont situés le long d'un Sentier n°34 (**8B0297/00A000**)
 -seront concernés par l'application du guide communal d'urbanisme approuvé par le Conseil Communal du 26 mars 2024.

-sont situés dans le périmètre de la Wateringue (**8B0653/00A000, 8B0637/00D000**).

Les données relatives aux biens ne sont pas inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

Les biens se situent sur le territoire du Parc Naturel des Plaines de L'Escaut.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977. Toutes transformations ou constructions réalisées après cette date n'ont donc, à notre connaissance, pas fait l'objet d'autorisation.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis unique.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucune déclaration environnementale.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans.

Informations complémentaires

- Les biens ne sont pas situés dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE.

- Les biens ne sont pas situés à proximité des installations de gaz de la société FLUXYS.

- Les biens est traversé par un cours d'eau non classé (**8B0008/00A000**)

- Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée.

- Ni arbre ni haie remarquable répertoriés.

- Péruwelz étant une commune préemptable, nous vous invitons à toujours contacter la Région dans ce cadre : <https://agriculture.wallonie.be/home/ruralite/foncier-agricole/droit-de-preemption.html>

Remarques

- **Pour rappel, pour toute demande de division de parcelle, celle-ci doit faire l'objet d'un courrier séparé dans lequel la destination souhaitée des lots doit être indiqués.**

- les biens pourraient être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser

aux sociétés gestionnaires (SWDE, ORES,...).

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il pourrait rester, concernant le bien à vendre, des taxes communales restant dues. Nous vous invitons, dès lors, à suivre la procédure décrite à l'article 35 du Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (anciennement article 433 CIR 92) rendu applicable aux communes par l'article L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

•Le présent CUI ne contient des réponses qu'aux questions auxquelles la Ville de Péruwelz est légalement tenue de répondre. Pour les questions sortant de ce cadre, la Ville de Péruwelz pourrait ne pas apporter de réponse. Cette absence de réponse ne peut être reconnue/interprétée comme une réponse positive tacite de la Ville de Péruwelz. »

5. D'autre part, le bien prédécrit sera vendu sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées par les propriétaires actuels ou antérieurs en contravention des prescriptions et règlements de la commune, des services de l'urbanisme ou de toutes autres autorités compétentes. Dans son propre intérêt, **l'adjudicataire a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant le début des enchères, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet** (sources d'informations : administration communale, CadGIS, Géoportail de la Wallonie, etc.).

6. Aucun engagement ne peut être donné quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, al.1^{er} à 3 et le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4, al.4 du Code du Développement Territorial. Il est en outre rappelé que :
- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, al.1^{er} à 3, et, le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4, al.4 du Code du Développement Territorial ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu, notamment pour la création d'un nouveau logement dans une construction existante ;

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

26. *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.

27. *Transfert des risques - Assurances*

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive.

28. *Abonnements eau, gaz, électricité*

Sans objet.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

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.

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur

à avoir encodé son plafond

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

Le notaire adjudge 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 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 adjugé 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 adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

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 adjudgé 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 »).

La prime dont question ci-avant ne sera pas d'application dans le cadre de la présente vente.

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.

Cautions

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, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porteur 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 (6) 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 du prix de vente et des frais.

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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-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.

Cette quote-part sera de trente-cinq pourcent (35%) pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00€).

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable 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 (5) 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 consignnant en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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.

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 26 juin 2024.

DONT PROCES-VERBAL, établi à [...], à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce

qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.