

L'an deux mil vingt-cinq,
Le vingt-huit mars,
Devant Maître **Olivier JAMAR**, notaire associé à la résidence de
Chaumont-Gistoux,

ONT COMPARU

(...)

Ci-après désignés comme suit : « le(s) propriétaire(s) » ou « le(s) vendeur(s) ».

Certificat d'identité et d'état civil - capacité

Le notaire soussigné déclare certifier l'identité et l'état civil (nom, prénoms, lieu et date de naissance, ainsi que domicile) des comparants préqualifiés, lesquels ont été établis sur base des documents probants exigés par la loi, à savoir notamment leur carte d'identité.

En outre, chacun des comparants :

- confirme l'exactitude des déclarations faites concernant son identité et son état civil telles qu'elles ont été rapportées ci-dessus lors de sa comparution ;

- déclare jouir de la plénitude de ses droits et capacité et, notamment :

* ne pas être soumis à un régime de protection, de minorité ou d'administration de ses biens, ni pourvu d'un conseil judiciaire ;

* n'avoir à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ou en réorganisation judiciaire, ni être en état de faillite non clôturée ;

Chacun des comparants déclare en outre avoir son domicile fiscal en Belgique.

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de donner acte de leur comparution et de procéder à l'établissement des conditions de vente publique online sur biddit.be du bien ci-après décrit.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Description du bien immeuble
- B. Conditions spéciales relatives au bien
- C. Organisation et modalités particulières de la vente
- D. Conditions générales d'application pour toutes les ventes online
- E. Définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- F. Procuration(s) et Déclaration(s) éventuelles.

A. DESCRIPTION DU BIEN IMMEUBLE

Description du bien objet de la vente

Les comparants déclarent être propriétaires du bien immeuble ci-après décrit :

COMMUNE DE GREZ-DOICEAU **(Première division dite de : « GREZ-DOICEAU »)**

Une maison d'habitation mitoyenne avec cours sise à front de la rue du Pont au Lin, où la maison porte le numéro 57.

D'après titres, ledit bien était cadastré section A numéro 146 pour une contenance de 66 centiares et section A, partie du numéro 144 k pour une contenance de 34 centiares.

D'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, ledit bien est cadastré section A, numéro 0146C P0000, pour une contenance de 89 centiares et a un revenu cadastral non indexé de 359,00 €

Ci-après décrit sous le terme : « LE BIEN ».

Origine de propriété

(...)

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes à ses frais.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU BIEN

Description

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 serait mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi réputé 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.

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, vices du sol, du sous-sol et des constructions éventuelles, 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.

A cet égard, sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'adjudicataire envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas grevé de vices cachés.

Au vu de l'âge de la construction, le bien objet des présentes est susceptible de contenir des matériaux contenant de l'amiante, notamment tels que calorifugeages (isolation de tuyaux de chauffage), ardoises de toiture type « Eternit » ou autres éléments non déterminés.

L'adjudicataire est informé que des mesures spécifiques doivent être prises lors du démontage et de l'évacuation de ces matériaux et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

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.

Mitoyennetés

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Servitudes

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

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 qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude non apparente et non légale sur "LE BIEN" vendu, et qu'il n'est pas à sa connaissance qu'il en existe, sous réserve de ce qui sera dit ci-après sous le titre « Charges résultant de l'origine de propriété ».

Charges résultant de l'origine de propriété

L'acte reçu par Maître Olivier Jamar, notaire à Chaumont-Gistoux, le 9 septembre 2019, dont question à l'origine de propriété, contient les clauses spéciales ci-après textuellement reproduites :

« "Le donateur" déclare que l'acte précité, reçu par Maître Baugniet, alors notaire à Grez-Doiceau, en date du 2 juillet 1933, portant vente par (...) à (...), du bien prédécrit sub. B, dont question dans l'origine de propriété qui précède, contient les clauses spéciales ci-après littéralement reproduites :

"Le bien vendu/la maison profite d'une servitude de jour sur le bien voisin (...), (illisible) d'une servitude non aedificandi sur une bande de quatre mètres contre la ... (illisible), ainsi que (...) servitudes résultant d'acte sous seing privé du 9 juin 1889, enregistré le vingt-sept (...) (illisible) mil huit cent nonante-deux, au volume ... (illisible), folio 4, case 5 ». ».

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits, actions et obligations du vendeur résultant desdites clauses, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

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.

Actions en garantie

L'adjudicataire sera 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.

Les parties sont informées des obligations qui incombent au vendeur lors de toute cession de droits réels et qui résultent de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers. Cette loi, imposant une assurance obligatoire civile décennale couvrant la responsabilité civile visée aux articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil, ne s'applique qu'aux travaux immobiliers limités à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation et pour lesquels un permis d'urbanisme définitif a été délivré après le 1^{er} juillet 2018.

Avant l'entame de tout travail immobilier, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction doivent remettre au maître de l'ouvrage une attestation qui confirme la couverture d'assurance conforme à la loi et aux arrêtés d'exécution.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie décennale, et que la responsabilité décennale ne s'applique pas à la présente vente car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci. Il déclare notamment que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} juillet 2018.

Litiges relatifs au bien

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.

Charges administratives

Le vendeur déclare :

- que "LE BIEN" vendu est actuellement libre de toute expropriation ou emprise de la part des pouvoirs publics et qu'à sa connaissance il n'est pas menacé d'en faire l'objet ;
- qu'à sa connaissance il n'est pas concerné par les mesures de protection susceptibles d'être prises en application de la législation sur les monuments et les sites ;
- qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture ou l'élargissement des rues ni pour des travaux de voirie ne frappe "LE BIEN" vendu.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus désigné est libre de tout droit de bail et de toute occupation.

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

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

Transfert des risques – Assurances

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

Le vendeur déclare que le bien est couvert par une assurance incendie.

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 immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture ou l'élargissement des rues, ni pour des travaux de voirie ne frappe le bien prédécrit.

Urbanisme

Le bien se vend **sans garantie** quant aux affectations et aux constructions qui auraient pu avoir été érigées ou réalisées en contravention des prescriptions et règlements communaux, de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes ou navigables, etc ...).

Par ailleurs, le vendeur déclare, ainsi qu'il résulte notamment d'un courrier de la commune de Grez-Doiceau en date du 23 octobre 2024, dont un exemplaire sera mis à la disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be, notamment ce qui suit :

«

<p><i>Bien sis en zone d'habitat, au Plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par A.R. du 28/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;</i></p> <p><i>Bien sis dans l'aire de centre urbain (minimum 20 logements/ha), au Schéma de développement communal adopté définitivement par le Conseil communal de Grez-Doiceau du 29/12/2009 (entrée en vigueur le 27/04/2010), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;</i></p>	
<i>Application des articles 419 et 422 du GRU</i>	Néant
<i>Permis d'urbanisation</i>	Néant
<i>Périmètres du site</i>	<p><i>Site à réaménager : néant</i></p> <p><i>Périmètre de remembrement urbain : néant</i></p> <p><i>Revitalisation urbaine : néant</i></p> <p><i>Rénovation urbaine : néant</i></p>
<i>Guide communal d'urbanisme</i>	<i>Règlement concernant la protection des arbres et des espaces verts du 16/12/2014</i>
<i>Situation urbanistique après 01/01/1977</i>	<ul style="list-style-type: none"> <i>· Permis d'urbanisme : néant</i> <i>· Déclaration urbanistique : néant</i> <i>· Division : néant</i> <i>· Certificat d'urbanisme n°2 : néant</i> <i>· Infraction urbanistique : néant</i> <i>· Insalubrité logement : néant</i>
<i>Inventaire régional du patrimoine (ex-Inventaire du patrimoine culturel immobilier)</i>	Néant
<i>Bien pastillé</i>	Néant
<i>Carte archéologique (CoPAT, art. 13)</i>	<p><i>Le bien est repris sur la carte archéologique.</i></p> <p><i>A titre d'information : biens immobiliers bâtis ou non bâtis visés à la carte archéologique visée à l'article 13 du même Code wallon du patrimoine</i></p>
<i>Liste de sauvegarde (CoPAT, art. 15)</i>	Néant
<i>Bien classé (CoPAT, art. 16)</i>	Néant

<i>Zone de protection autour d'un bien classé ou inscrit dans la zone de sauvegarde (CoPAT, art. 21)</i>	<i>Néant</i>
<i>Arbres/haies remarquables</i>	<i>Néant</i>
<i>Périmètre des zones vulnérables (art. D.IV.57.2° à 4°)</i>	<i>Risque d'accident majeur : néant Zone inondable : néant Axe de ruissellement : néant Risque éboulement versant : Néant Cavité souterraine d'intérêt scientifique : néant Contrainte géotechnique majeure / Zone humide d'intérêt biologique : néant</i>
<i>Plan relatif à l'habitat permanent</i>	<i>Néant</i>
<i>Statut de la voirie</i>	<i>Chemin/sentier inexistant</i>
<i>Equipement de la voirie</i>	<i>Le bien bénéficie 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</i>
<i>Servitude en sous-sol</i>	<i>Aucune conduite souterraine</i>
<i>Egout : zone PASH</i>	<i>Régime d'assainissement collectif (1A0146/00C000),</i>
<i>Egout équipement</i>	<i>Voirie égouttée</i>
<i>Egout : autorisation</i>	<i>Néant : tout bâtiment situé le long d'une voirie équipée d'un égout doit y être raccordé avec autorisation écrite préalable du Collège communal. Si le bâtiment est déjà raccordé mais n'a pas fait l'objet de l'autorisation précitée (reprise au registre Egout débutant en 1977), une régularisation devra être sollicitée. Le propriétaire devra alors prouver que le raccordement est effectif et conforme au Code de l'Eau. Si le bien n'est pas encore raccordé, une demande d'autorisation et la réalisation du raccordement sont obligatoires (cfr infraction - art. D.395 du Code de l'Eau)</i>
<i>Natura 2000</i>	<i>Néant</i>
<i>Permis d'environnement /</i>	<i>Néant</i>

<i>Permis unique</i>	
<i>Banque de données gestion de sols (CoDT, art. DIV.97-8°)</i>	<i>Néant</i>
<i>Alignement obligatoire</i>	<i>Néant</i>
<i>Emprise</i>	<i>Néant</i>
<i>Expropriation prévue</i>	<i>Néant</i>
<i>Droit de préemption</i>	<i>Le bien n'est pas soumis au droit de préemption</i>

Remarques

- *En ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.*
- *Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu dès lors de s'adresser aux sociétés gestionnaires (SEDILEC, ORES, SWDE, ...). ».*

Le vendeur déclare en outre que ledit "BIEN" n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré depuis le 1^{er} janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce "BIEN" aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, et, qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir d'autres actes et travaux que ceux qui ont été autorisés ou pour lesquels des droits ont été légalement acquis sur ce même "BIEN".

Il est en outre précisé, conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, applicable à ce jour :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer ou de maintenir sur "LE BIEN" aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis,

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;

4° que le droit de l'urbanisme sanctionne le fait de commettre ou de maintenir une infraction à un permis, ou à une règle d'urbanisme dont le non-respect est directement sanctionné. A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

. il n'a ni commis ni maintenu sur "LE BIEN" objet du présent acte aucun acte, construction ou travaux qui n'auraient pas fait l'objet des autorisations administratives requises ;

. qu'aucun procès-verbal constatant l'existence d'une infraction n'a été dressé.

Le vendeur déclare en outre que le bien est actuellement affecté à usage de maison d'habitation unifamiliale. 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'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Situation du bien par rapport aux anciennes carrières souterraines et aux périmètres d'aléa associés

Il ressort de la Fiche d'Informations Sous-sol délivrée en date du 27 mars 2025 et d'une lettre du Service public de Wallonie, agriculture, ressources naturelles et environnement adressée au notaire soussigné le 27 mars 2025 que le bien vendu est situé dans une zone de présence **potentielle** de carrières souterraines. Lesdits documents resteront annexés aux présentes.

Un exemplaire de la Fiche d'Informations Sous-sol (FISS) et du courriel seront mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be, et l'original sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement intégral des frais, prix et tout accessoire.

Plan d'alignement

Le bien vendu est concerné par un plan d'alignement, lequel plan restera annexé aux présentes.

Un exemplaire dudit plan sera mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be.

Citerne à mazout / à gaz

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout ni d'une citerne à gaz.

Permis d'environnement

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

Etat du sol

Le notaire soussigné rappelle que les dispositions du Décret wallon du 1^{er} mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (ci-après « le décret » ou « le décret du 1^{er} mars 2018 ») complété d'un arrêté du

Gouvernement wallon (AGW) relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 6 décembre 2018, qui – pour l'essentiel – est entré en vigueur le 1er janvier 2019, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols relatif au bien vendu, daté du 11 septembre 2024, énonce notamment textuellement 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 ».

Le vendeur déclare qu'il a informé l'adjudicataire du contenu de l'extrait conforme : l'adjudicataire a pu avoir connaissance du contenu dudit extrait par sa consultation sur le site biddit.be.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

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

C. Déclaration de destination non contractualisée

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de l'adjudication sera fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté. En conséquence, seul le cessionnaire 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.

D. Information circonstanciée

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

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant le bien 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.

A cet égard, le vendeur précise que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Droit gel de terres

Pas d'application

Observatoire foncier wallon

Informés des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de bien immobilier agricole (c'est-à-dire tout bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur ou déclaré dans le SIGeC), le vendeur, interpellé par le notaire instrumentant déclare que le bien n'est pas situé en zone agricole et qu'il n'est pas déclaré dans le SIGeC.

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

Coordination de chantier de bâtiments et de génie civil (DIU)

Le notaire soussigné rappelle à l'adjudicataire que les travaux ou chantiers susceptibles d'être soumis à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six relative au "bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail", et à son arrêté royal d'application du vingt-cinq janvier deux mil un, impliquent l'intervention d'un coordinateur de chantier (au niveau du projet et de sa réalisation), ainsi que de l'obligation de dresser un dossier d'intervention ultérieur (DIU) qui doit être transmis à tout nouveau propriétaire lors de chaque mutation du "BIEN", et celle de faire mention de cette transmission dans l'acte de mutation du "BIEN".

Le D.I.U. contient les éléments d'information en matière de sécurité et de santé relatifs à un chantier, qu'il est utile de prendre en considération lors

d'éventuels travaux qui seraient réalisés ultérieurement au "BIEN" qui a fait l'objet de ce chantier.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucun travaux ou chantiers susceptibles d'être soumis à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six relative au "bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail", et à son arrêté royal d'application du vingt-cinq janvier deux mil un, n'a été réalisé dans le bien vendu.

Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Klim-cicc

Le notaire soussigné 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.

Zone Inondable

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014, relative aux assurances. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoportail.wallonie.be>.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa faible d'inondation par débordement de cours d'eau.

Installation électrique

Le vendeur déclare que le bien vendu est une unité d'habitation au sens des dispositions du Livre 1 - chapitre 8.2.- section 8.4.2 du Règlement général sur les installations électriques du 8 septembre 2019 (reprenant les dispositions de l'article 276 bis du RGIE du 10 mars 1981) dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet tel que prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbaux du 26 septembre 2024 dressés par « Normec BTV », il a été constaté que l'installation électrique ne satisfait pas aux prescriptions dudit règlement.

Aux termes d'un délai de 18 mois à compter de l'adjudication définitive, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

L'adjudicataire est informé qu'il est tenu de communiquer son identité et la date de la vente définitive à l'organisme agréé précité qui a effectué le

contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur de la présente convention des sanctions prévues par le Règlement général sur les installations électriques, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Livre, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme agréé seront à sa charge.

Un exemplaire desdits contrôles sera mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be, et l'original sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement intégral des frais, prix et tout accessoire.

Détecteurs incendie

L'adjudicataire déclare avoir été informé de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (qu'il soit occupé personnellement par son propriétaire ou loué) d'un système de détection de l'incendie, en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004, entré en vigueur le premier juillet 2006. L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du placement desdits détecteurs.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi par l'expert énergétique Robin Steinbach en date du 9 octobre 2024 mentionnant :

- Code unique
PEB No. 20241009014777
- Consommation totale d'énergie primaire
E_{totale} : 81 444 kWh/an
- Consommation spécifique d'énergie primaire
E_{spec} : 518 kWh/m² an
- Classe énergétique (ou « label »)
PEB : G

Un exemplaire dudit certificat de performance énergétique sera mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be, et l'original sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement intégral des frais, prix et tout accessoire.

CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire et que par conséquent il ne pourra exiger des vendeurs la délivrance de pareil certificat.

C. ORGANISATION ET MODALITES PARTICULIERES DE LA VENTE

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

Mise à prix

La mise à prix du bien est fixée à cent dix mille euros (110.000,00 €).

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mercredi 7 mai 2025, à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi 15 mai 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.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le vendredi 23 mai 2025 à 10 heures.

A défaut pour l'adjudicataire de signer à la date convenue le procès-verbal d'adjudication, il sera en défaut et les intérêts de retard ci-après sur le paiement des frais et du prix seront dûs.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux jours et heures qui seront fixées par l'étude du notaire soussigné.

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

Il est précisé aux amateurs que les visites du bien objet des présentes seront effectuées à leurs risques et périls, sans recours contre le notaire soussigné ou ses préposés, notamment en raison de dommages causés à leur personne du fait du bien objet des présentes.

Publicité

La publicité préalable à chaque séance de vente sera faite par des annonces publiées dans les journaux et sites suivants :

- sur le site internet biddit.be, le site www.immoweb.be et le site www.vlan.be.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement de la Région wallonne.

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

Il est précisé aux amateurs que l'adjudication ne pourra pas être réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

D. CONDITIONS GENERALES DE LA 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.

En cas de contradiction entre les présentes et le ou les procès-verbaux d'adjudication, le ou les procès-verbaux d'adjudication priment.

AdhésionArticle 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 venteArticle 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.

Système d'enchères

Article 10

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

Article 11

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

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

Article 12

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

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

- 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).
- 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 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.

Situation hypothécaire – Registre des gages

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, ainsi que libre de toute inscription au registre des gages, 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.

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 adjudgé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 20

L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans les trois jours ouvrables (samedis, dimanches et jours fériés exclus) du jour de l'adjudication définitive (sauf dérogation à ce délai dans les procès-verbaux d'adjudication) de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort.

A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

Article 21

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

Caution

Article 22

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

Article 25

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

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

Article 25bis. A charge de l'adjudicataire :

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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation

de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

Article 25ter. A 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 est fixé conventionnellement à huit pour cent (8 %) an.

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 consignation en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

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

Pouvoirs du mandataire

Article 29

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

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

Avertissement

Article 30

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

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

E. DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est 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.

F. PROCURATIONS ET DECLARATIONS

A. Procuration - Déclaration

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

(...)

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix, moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer le moment d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes

similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office ; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

Le mandant déclare qu'il n'est pas assujéti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années

précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

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

B. Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00€) sur déclaration par le notaire soussigné

C. Article 9 de la loi de Ventôse

Il résulte de cette disposition que le notaire est tenu de conseiller et d'informer avec impartialité les parties de la portée des droits, obligations et charges auxquelles celles-ci s'engagent.

S'il constate que leurs intérêts sont contradictoires ou que leurs engagements sont disproportionnés il doit leur en faire part et les informer que celles-ci disposent de la faculté de se faire assister par un conseil ou faire appel à un autre notaire avant de s'engager.

DONT ACTE

Fait et passé à Chaumont-Gistoux.

Et lecture intégrale et commentée faite, les comparants et nous, Notaire, avons signé, après avoir, le cas échéant, approuvé :

Renvois : /

Lignes nulles dans le texte : / , dans la marge : /

Mots nuls dans le texte : / , dans la marge : /

Lettres nulles dans le texte : / , dans la marge : /

Chiffres nuls, dans le texte : / , dans la marge : /

(Les signatures suivent)

SERVICE GÉOLOGIQUE DE WALLONIE

Avenue Prince de Liège 15
B-5100 Namur (Jambes)
Tél. secrétariat : 081 33 61 50
Fax : 081 33 61 88
Courriel : geologie@spw.wallonie.be
Site internet : geologie.wallonie.be

Fiche d'Informations Sous-sol

I. IDENTIFICATION

Pour le bien suivant :	Commune(s) : GREZ-DOICEAU Adresse : rue du Pont au Lin, 57 à 1390 Grez-Doiceau Parcelle(s) cadastrale(s) : 1 A146/C Tel que délimité au plan ci-après.
Date d'émission de la fiche :	26/03/2025
Numéro de la fiche :	SGW-FISs-00034429
Durée de validité de la fiche :	6 mois à dater de la date d'émission

II. CONTENU

Globalement, ce document comprend une série d'informations générales :

- l'inventaire des menaces et contraintes liées à d'anciennes exploitations souterraines et celles en lien avec le contexte géologique ou géomorphologique auxquelles est soumis le bien. La situation du bien est examinée en croisant avec la localisation des objets ou phénomènes pertinents, ainsi qu'avec le périmètre de menace géotechnique associé à ces objets ou phénomènes (périmètre d'aléa) ;
- si la situation le nécessite, les recommandations générales quant aux mesures à prendre en fonction des risques géotechniques identifiés et aux contraintes administratives qui en découlent ;
- des considérations générales d'ordre juridique relatives au statut des différents types d'exploitations et de cavités souterraines ainsi que des terrils, notamment quant à la propriété et à l'indemnisation des dommages ;
- des avertissements quant à l'origine des données sous-sol et à la gestion des données à caractère personnel.

Des données plus détaillées sont également disponibles, pour certaines catégories d'objets, sur le site internet geologie.wallonie.be et au moyen de l'application associée "Thématiques Sous-sol".

Lors de l'élaboration d'un avant-projet ou d'un projet concret dans le périmètre du bien et, notamment, avant de déposer une demande de permis, nous vous conseillons de demander des informations plus détaillées quant aux objets ou phénomènes identifiés, auprès des services spécialisés (par exemple sur les caractéristiques des objets ou phénomènes identifiés, sources, plans, recommandations et conditions techniques dans le cadre d'un projet, canevas d'étude géotechnique, etc.) :

- pour les mines, carrières souterraines, gîtes miniers et terrils : Direction des Risques industriels, géologiques et miniers - DRIGM (SPW ARNE), Avenue Prince de Liège 15 à 5100 Jambes ou geologie@spw.wallonie.be (Guichet Sous-sol) ;
- pour les karsts, glissements de terrains et éboulements de parois rocheuses : Direction Juridique, des Recours et du Contentieux - DJRC (SPW ATLPE), Rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 Jambes.

Les informations et les données reproduites sont celles connues de l'Administration, au moment de la délivrance de la présente Fiche d'Informations Sous-sol. L'Administration ne peut être tenue pour responsable d'autres informations ou données dont elle n'aurait pas la connaissance.

III. MENACES ET CONTRAINTES LIÉS AUX ANCIENNES EXPLOITATIONS SOUTERRAINES

III.1. SITUATION DU BIEN PAR RAPPORT AUX CONCESSIONS MINIÈRES PASSÉES OU EXISTANTES

Une concession minière est le périmètre dans lequel le Gouvernement a octroyé la propriété illimitée dans le temps d'une substance "minière" (combustible fossile ou minéral stratégique) à un exploitant, le "concessionnaire". La concession est une propriété distincte de la surface. Elle disparaît par décision du Gouvernement, après sécurisation des ouvrages miniers.

Le bien se situe dans une zone de concessions minières octroyées après 1793 : non

III.2. SITUATION DU BIEN PAR RAPPORT AUX PÉRIMÈTRES D'ALÉA LIÉS À UN GÎTE OU UN GISEMENT CONNU ET/OU EXPLOITÉ

La plupart des gîtes de fer ne sont localisés qu'avec une précision de quelques dizaines de mètres (cartes à l'échelle de 1/40.000 à 1/1.000). Il convient d'être attentif aux indices de surfaces permettant de préciser leur position (dépression dans les terrains, pseudo-dolines, bayauts, etc.). Les gîtes métalliques sont en général mieux localisés (plans à 1/10.000 jusqu'à 1/500). Le fait qu'un gîte soit connu et cartographié est en général lié au fait qu'il a été exploité. La majorité des gîtes de minerais de fer a été exploitée sous le régime des minières ou des exploitations libres. Peu l'ont été sous le couvert d'une concession.

Le bien se situe, en tout ou en partie, dans un périmètre d'aléa d'affaissement ou d'effondrement associé à un gîte métallique ou de fer : non

III.3. SITUATION DU BIEN PAR RAPPORT AUX PUITES ET ISSUES DE MINES ET AUX PÉRIMÈTRES D'ALÉA ASSOCIÉS

Les puits et issues de mines sont les axes de communication de la mine avec la surface. Ils servaient à l'extraction, à l'aérage, à l'exhaure, à l'accès du personnel ou à l'entretien des galeries d'exhaure. Ils mesurent de quelques mètres à 1.450 m de profondeur, pour 1 à 64 m² de section. "Bure" est le synonyme liégeois de "puits". Les issues de mines comprennent les puits et les débouchés de galerie ou de plan incliné. Les puits peuvent présenter une menace (aléa) d'effondrement ou d'affaissement, même comblés. La propriété des puits est attachée à celle de la mine et non à celle de la surface.

Le bien se situe dans une zone où la présence d'anciens puits non connus sur plans est possible : non

Le bien est concerné par la présence d'un ou plusieurs puits ou issues de mines, de travaux de recherches minières, de minières de fer ou d'exploitations libres et/ou par le périmètre d'aléa d'affaissement ou d'effondrement associé à un ou plusieurs de ces puits et issues : non

III.4. SITUATION DU BIEN PAR RAPPORT AUX ANCIENNES CARRIÈRES SOUTERRAINES ET AUX PÉRIMÈTRES D'ALÉA ASSOCIÉS

Les carrières souterraines sont des exploitations souterraines de matériaux ordinaires, non "mines", (craie, phosphate, ardoise, argile, etc.). Après cessation de l'activité, elles relèvent des droits des propriétaires de surface.

Le bien est concerné par la présence d'une ou plusieurs carrières souterraines abandonnées ou par le périmètre d'aléa d'affaissement ou d'effondrement associé : oui

Le tableau ci-dessous indique si le bien :

- est situé à l'aplomb de tout ou partie de parcelles cadastrales pour lesquelles il existe des informations administratives et/ou factuelles attestant de la présence ou de l'ouverture d'une carrière souterraine ;
- est situé à l'intérieur du périmètre d'aléa d'affaissement ou d'effondrement associée à une ou plusieurs carrières souterraines connues, c'est-à-dire du périmètre qui peut potentiellement être touché en cas de mouvement de sol dû à la ruine de tout ou partie des travaux souterrains ;
- est situé dans une zone de présence potentielle de carrières souterraines (zones où des données historiques, géologiques et divers indices, dont des effondrements, attestent de la présence de carrières souterraines non connues en extension, en général antérieures à 1852).

Numéro	Nom	Type	Situation du bien
35205	Carrière effondrée de la Rue Chaffour	Carrière souterraine de craie (marne)	Dans une zone de présence potentielle de carrières souterraines

L'exploitation des carrières souterraines était libre avant 1852. La tenue de plans n'est obligatoire que depuis 1935.

La majorité d'entre elles n'est connue que par les numéros de parcelles cadastrales déclarées ou par des indices de présence (effondrements, témoignages, documents historiques). Quelques dizaines de carrières à peine sont connues en détail (hormis pour celles levées récemment, la précision et la complétude des plans sont sujettes à caution). Les plans disponibles peuvent être consultés sur simple demande à la DRIGM (SPW ARNE), Cellule Mines (contact.mines.dgarne@spw.wallonie.be).

Risques d'ordre géotechnique: Dans ce périmètre, il existe un risque que le bien puisse être touché en cas d'affaissement ou d'effondrement dû aux travaux abandonnés de la carrière souterraine, même s'il ne se situe pas directement au-dessus. La nature des problèmes est liée au type de carrière souterraine et au contexte géologique et géotechnique. Des puits peuvent également s'y ouvrir suite à un débouillage des remblais ou à la chute d'un plancher ou d'une voûte de fermeture.

Carrières souterraines de craie ("marne"): Les carrières souterraines de craie blanche (aussi appelée "marne") présentent des vides importants, pouvant atteindre plusieurs centaines, voire milliers de mètres cubes. Les marnières de Hesbaye présentent des réseaux peu étendus de galeries-chambres d'exploitation (quelques dizaines de mètres), se ramifiant autour du puits d'accès. Les galeries mesurent de l'ordre de 2 à 3 m de largeur pour 2 à 6 m de hauteur. Les carrières de craie (pour fours à chaux) dans la région de Mons présentent des réseaux assez étendus (jusqu'à quelques centaines de mètres) ou ont été exploitées selon la méthode des chambres et piliers abandonnés (25 à 40 % de la matière reste en place comme piliers-support). Les galeries et les chambres ont de 3 à 5 m de largeur, pour 2 à 6 m de hauteur. Toutes ces carrières ont été exploitées entre 5 et 35 m de profondeur.

Etant donné les dimensions des vides et la nature du matériau et des terrains au-dessus, des effondrements importants se produisent régulièrement. Ils peuvent atteindre près de 10 m de diamètre pour plusieurs mètres de profondeur. La présence, dans les craies, de poches et cheminées karstiques constitue un facteur de risque supplémentaire : les matériaux meubles de remplissage sont susceptibles de s'écouler dans les vides souterrains, provoquant une excavation en surface.

Recommandations générales: Voir chapitre "Recommandations générales".

III.5. SITUATION PAR RAPPORT AUX TERRILS ET TERRISSES DE MINES DE HOUILLE

Les terrils visés ici sont les dépôts résultant de l'extraction et du traitement physique de la houille. Ils renferment les terres et pierres de creusement du ou des puits, les pierres provenant du creusement des galeries en roche non utilisées pour remblayer les tailles. A partir du milieu du 19^{ème} siècle, ils renferment les stériles ("schistes") résultant des opérations de triage et de lavage du charbon en surface.

Les terrisses ("dépôt de terres" en wallon ; "terry" ou "terrie" en picard) sont les petits terrils établis autour ou contre les puits anciens. Il s'agit essentiellement des terres et pierres de creusement du puits et des pierres résultant du creusement des galeries non utilisées en remblais. Les terrisses plus étendus (2 à 5 ares), assez plats, servaient de plate-forme portant les installations de ces petites exploitations.

Le bien se situe dans le périmètre ou à proximité immédiate (moins de 25 m) d'un terril ou d'un terrisse de mines de houille existant ou ayant existé, et répertorié : non

IV. MENACES ET CONTRAINTES DE NATURE GÉOLOGIQUE OU GÉOMORPHOLOGIQUE

IV.1. SITUATION DU BIEN PAR RAPPORT AU KARST

En Wallonie, les roches carbonatées sont susceptibles d'être sujettes à des processus de dissolution. Ceux-ci sont à l'origine du développement de phénomènes souterrains (cavités, grottes, rivières souterraines...), de déformations en surface (dolines, effondrements...), ainsi que d'infiltrations (points de perte, chantoirs) et sorties d'eau (résurgences).

Certains phénomènes peuvent ne plus être visibles suite au comblement naturel par des sables et argiles ou au remblaiement artificiel par des déchets ou terres. Le caractère évolutif de la dissolution ou du décolmatage des vides peut entraîner l'agrandissement ou l'apparition de phénomènes.

Le bien se situe en tout ou en partie en zone de contraintes karstiques : non

Le bien se situe sur ou à proximité immédiate (25 m) de phénomènes karstiques connus : non

Le bien se situe ou tout ou en partie en zone calcaire : non

IV.2. ZONES DE GLISSEMENT DE TERRAIN

En Wallonie, seules deux régions ont été étudiées quant aux aspects glissements de terrain : la colline du Mont-de-l'Enclus et la crête du Pays de Herve. Des glissements ont été observés dans d'autres régions, comme dans le nord-ouest de la Province du Brabant wallon, ou encore sur des terrils et aux abords de parois de carrières, mais n'ont pas été cartographiés.

Le bien se situe en zone de contrainte de glissement de terrain : non

IV.3. ZONES D'ÉBOULEMENT DE PAROIS ROCHEUSES

La pente d'équilibre des éboulis rocheux est proche de 35°. Les versants présentant localement des pentes supérieures, voire subverticales, sont sujets aux éboulements. Les éléments se détachant de ces parois s'accumulent à leur pied.

Le bien se situe en zone de contrainte d'éboulement de paroi rocheuse : non

V. RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Les présentes recommandations sont des informations d'ordre général. Dans le cas d'un projet précis ou d'un avant projet, il convient de contacter l'administration en charge de la gestion des risques associés pour obtenir des recommandations ou impositions adaptées à la situation.

V.1. CARRIÈRES SOUTERRAINES

Pour les nouveaux projets, les nouvelles constructions ou l'extension de constructions existantes de nature à augmenter les conséquences en cas d'accident (notamment, l'emprise au sol, ...). Il est recommandé de faire effectuer une étude géotechnique, adaptée à la situation locale et au type de carrière recherché, visant à vérifier la présence de vides et/ou zones déconsolidées en profondeur. Une telle étude pourrait être imposée lors de l'instruction du dossier. Au besoin, les fondations seront adaptées. Des travaux de remblayage des chambres et galeries peuvent aussi être envisagés.

Un dossier comprenant l'étude géotechnique et justifiant des mesures prises en fonction de l'analyse des risques doit accompagner la demande de permis, afin de permettre son examen. Il doit permettre de conclure avec le maximum de certitude à la présence ou à l'absence de danger et à la bonne adaptation du projet, le cas échéant. La découverte d'une situation à risque en cours d'instruction du dossier peut conduire à un refus de permis ou à la nécessité d'adapter totalement ou partiellement le projet en cours de procédure ou de chantier.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes. Des précautions seront prises pour éviter les infiltrations d'eau (descentes de gouttières, égouttage, raccordements aux citernes ou fosses septiques, ...). Ces infiltrations sont à l'origine de près de 75% des accidents répertoriés.

On trouvera une proposition de canevas d'étude géotechnique pour les constructions sur et aux abords de carrières souterraines sur le site internet du Service géologique de Wallonie (geologie.wallonie.be). Ce document peut également être obtenu en contactant la DRIGM (SPW ARNE), Guichet Sous-sol (geologie@spw.wallonie.be).

VI. CARTES ET DONNÉES DISPONIBLES

Vous trouverez ici les références d'une série de documents disponibles ou consultables décrivant la nature du sous-sol du bien concerné.

- Carte géologique de Belgique à 1/40000 (1890-1919) :

Numéro	Nom
103	Duysbourg - Hamme-Mille

Achat au Service géologique de Belgique. Consultation au Service géologique de Belgique, au Service géologique de Wallonie et dans la plupart des bibliothèques universitaires.

- Carte géologique de Belgique à 1/25000 (quelques feuilles révisées) : inexistante
- Carte géologique de Wallonie à 1/25000 (1990-2020) :

Numéro	Nom	Disponibilité
32/5-6	Duisburg - Hamme-Mille	Oui, en consultation au SPW (SPW ARNE)

Achat au Centre de Documentation de la SPW ARNE, pour les feuilles éditées. Consultation au format papier au Service géologique de Belgique, au Service géologique de Wallonie et dans la plupart des bibliothèques universitaires. Consultation et téléchargement au format électronique sur le site du Service géologique de Wallonie (geologie.wallonie.be).

- Carte hydrogéologique de Wallonie à 1/25000 (2004-2016) :

Numéro	Nom	Disponibilité
32/5-6	Duisbourg - Hamme-Mille	Oui, en consultation au SPW (SPW ARNE)

Achat auprès de l'Université de Liège, de l'Université de Mons et de l'Université de Namur, pour les feuilles éditées. Consultation au format papier à la Direction des eaux souterraines et au Centre de documentation de la SPW ARNE. Consultation au format électronique sur le site de la Carte hydrogéologique de Wallonie (environnement.wallonie.be/cartosig/cartehydrogeo).

- Carte pédologique (carte des sols) à 1/20000 :

Numéro	Nom
103E	Grez-Doiceau

Achat auprès de l'Université de Liège (Gembloux Agro-Bio Tech). Consultation au format papier à l'Université de Liège (Gembloux Agro-Bio Tech) et dans la plupart des bibliothèques universitaires. Consultation au format électronique sur le site de La Carte numérique des sols de Wallonie (CNSW) de la SPW ARNE (cartopro3.wallonie.be/CIGALE).

Adresse des institutions :

- Service géologique de Wallonie (SPW ARNE), Avenue Prince de Liège 15 à 5100 Jambes. Consultation sur rendez-vous au 081 33 61 50 ou cartegeologique@spw.wallonie.be.
- Direction des eaux souterraines (SPW ARNE), Avenue Prince de Liège 15 à 5100 Jambes. Consultation sur rendez-vous au 081 33 63 68 ou roland.masset@spw.wallonie.be
- Service géologique de Belgique (IRSNB), Rue Jenner 13 à 1000 Bruxelles. Consultation sur rendez-vous au 02 788 76 00 ou fabienne.desmet@naturalsciences.be
- Gembloux Agro-Bio Tech (ULg), Avenue Maréchal Juin 27, Bât52 à 5030 Gembloux. Consultation sur rendez-vous au 081 62 26 04 ou geopedologie.gembloux@ulg.ac.be

VII. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES D'ORDRE JURIDIQUE

VII.1. PROPRIÉTÉ DU SOL

En application du Code civil (art. 554), le propriétaire de la surface est propriétaire de l'ensemble de son sous-sol, sans limite de profondeur, à l'exception des mines concédées.

Le sous-sol n'appartient donc ni à l'Etat ni à la Région. Ces entités ne peuvent donc être tenues pour responsables en tant que propriétaire ou gardienne du sous-sol hormis sur leur domaine propre.

VII.1.1. Mines (à ciel ouvert et souterraines)

La mine concédée (concession) est une propriété distincte de celles de la surface. Elle est créée par un acte du Gouvernement (arrêté). Cet acte octroie la propriété des substances qui y sont énumérées à un concessionnaire, dans un périmètre fixé. Les substances "mines" sont précisées par la loi (liste fermée : combustibles fossiles, minerais métalliques, or, alun, etc.).

Le concessionnaire - société ou personne(s) physique(s) - est propriétaire des gisements de ces substances. Le reste du sous-sol appartient toujours aux propriétaires de surface. La concession est une propriété pleine, illimitée dans le temps, susceptible d'être cédée ou hypothéquée. Le concessionnaire d'une mine peut en reprendre l'exploitation même après des années d'arrêt. Les travaux souterrains, puits et galeries appartiennent au concessionnaire, comme accessoires de la mine, et non au terrain enclavant. Selon une jurisprudence constante du Conseil d'Etat, ils ne peuvent être cédés à des tiers sans autorisation du Gouvernement. Le propriétaire des terrains enclavant est tenu de laisser accès au concessionnaire ou à l'Administration chargée de leur surveillance et d'y laisser exécuter les travaux de sécurisation prescrits.

La concession disparaît par un acte du Gouvernement qui la radie, soit sur déchéance, soit sur renonciation. Auparavant, l'Administration s'assure qu'elle a été sécurisée conformément aux lois et règlements en vigueur. Une fois la concession retirée, les propriétaires de surface sont rétablis dans la totalité de leurs droits. Les concessions retirées cessent d'exister : elles ne passent pas à l'Etat ou à la Région. La faillite, la liquidation ou la disparition du concessionnaire n'empêche pas une concession de continuer d'exister.

VII.1.2. Carrières (à ciel ouvert et souterraines)

Toutes les autres substances (sable, grès, craie, phosphate, ardoises, calcaire, ...) relèvent de la catégorie "carrières". Elles sont à la libre disposition des propriétaires de surface. Ceux-ci peuvent les exploiter en souterrain ou à ciel ouvert, moyennant une déclaration ou un permis, selon les époques. Les carrières, actives ou abandonnées, leur appartiennent, sauf mention contraire dans l'acte de propriété. Il en est de même des puits et issues.

VII.1.3. Minières (à ciel ouvert et souterraines)

La catégorie des minières (disparue en 1988) comprenait notamment les exploitations de minerais de fer à ciel ouvert ou menées par puits et travaux souterrains peu développés (autour du puits), par les propriétaires de la surface ou avec leur accord, sous couvert d'une "permission" provinciale.

VII.1.4. Exploitations libres (de minerais de fer)

Il s'agit d'exploitations de minerais de fer ni "mines", ni "minières", menées par des industriels avec l'accord des propriétaires de surface, entre 1850 à 1919. Les propriétaires actuels en possèdent les puits, galeries et travaux sous leurs terrains, sauf mention contraire dans l'acte de propriété.

VII.1.5. Grottes et cavités naturelles

Les grottes et cavités naturelles appartiennent, comme le sous-sol non concédé, aux propriétaires de surface à leur aplomb. Le propriétaire d'une entrée ne possède que ce qui est sous son terrain et non la cavité entière. La propriété d'une cavité peut être détachée de celle de la surface ; l'acte de propriété le précise alors.

VII.1.6. Parois rocheuses

Les parois rocheuses, falaises, etc. sont des biens immobiliers ordinaires. Sauf à faire partie du domaine public non cadastré, elles ont un propriétaire et responsable.

VII.1.7. Terrils

Les terrils sont des biens immobiliers ordinaires. Il arrive que la propriété de la masse du terril et de l'assise soit dissociée. L'acte de propriété le précise alors.

VII.2. RÉGLEMENT DES DOMMAGES

VII.2.1. Mines

Le concessionnaire est tenu de réparer les dommages dus à la mine. Il s'agit d'un régime de responsabilité objective sans faute. Les règles sont

fixées par les dispositions des articles 42 à 46 du décret des mines du 7 juillet 1988.

S'il n'existe plus de concessionnaire actionnable ou si le concessionnaire est insolvable, ni la Région ni l'Etat fédéral ne peuvent être appelés à se substituer à lui. Depuis la dissolution, fin 1997, du Fonds national de Garantie pour la Réparation des Dégâts houillers, il n'existe plus de mécanisme d'intervention se substituant aux concessionnaires insolubles.

En zone houillère, les concessionnaires qui cédaient des biens immobiliers à des tiers inséraient généralement une clause d'exonération d'indemnisation des dommages causés par la mine. Cette clause est licite. De nombreux biens ont par ailleurs fait l'objet d'indemnisations passées assortie d'une clause de dernière indemnisation.

La prescription en matière de réparation des dommages miniers est de 20 ans, à compter dès l'apparition des dommages. La jurisprudence, basée sur des constats techniques, a reconnu que les mouvements de sol en cessent dans les 10 années après l'arrêt des chantiers qui ont influencé la zone de la surface concerné et fait courir le délai de prescription à partir de ce terme. Le dernier chantier wallon a été arrêté en septembre 1984. En cas de dommage accidentel non prévisible selon ces règles (effondrement de puits, de chantier superficiels), les règles de prescriptions ordinaires sont d'application.

VII.2.2. Carrières souterraines, exploitations libres, minières, karst, glissements de terrain, éboulements de parois rocheuses, terril

Dans le cas des carrières souterraines, exploitations libres de minerais de fer, minières de fer, du karst, il n'existe pas de mécanisme d'intervention public en cas d'accident, de cause de danger ou de réparation de dommages, s'agissant du domaine privé. Il en est de même pour les éboulements de paroi rocheuse, les glissements de terrain et les dommages dus à un terril.

VII.3. COMPÉTENCES DE LA RÉGION - SURVEILLANCE SPÉCIALE

Aucun texte légal ou réglementaire ne confie à la Région ou à l'Etat une mission générale de surveillance du sous-sol et des objets qui y existent. Seules font exception une mission de surveillance des mines concédées et la surveillance des établissements en activité (carrières et terrils en exploitation).

VII.3.1. Mines concédées

Les mines concédées et les ouvrages miniers sont placés sous la surveillance spéciale du Service public de Wallonie. Cette surveillance de police vise à assurer "la conservation des édifices et la sûreté du sol" (art. 74 des lois minières coordonnées). Sa mission est de prévenir ou de faire cesser les situations de danger, notamment via le Collège provincial. Les travaux de sécurisation à exécuter sont à charge du concessionnaire. En cas de défaillance ou d'absence du concessionnaire, la Région peut faire exécuter d'office les travaux nécessaires aux frais de qui de droit.

En cas de dommages dus à un accident, l'Administration agira pour mettre fin à la cause de danger mais ne pourra intervenir pour réparer les dommages collatéraux.

VII.3.2. Carrières souterraines et minières de fer (à ciel ouvert ou souterraines) - Exploitations libres

Dès lors où l'activité d'extraction y a cessé, ces établissements sont à considérer comme des biens immeubles ordinaires, sous la responsabilité de leurs propriétaires. Il n'existe pas de régime de surveillance administrative spéciale.

VII.3.3. Karst, phénomènes naturels

Il n'existe pas de surveillance spéciale, qu'il s'agisse de phénomènes karstiques, d'éboulements de parois rocheuses ou de glissements de terrain.

VII.3.4. Terrils

Les terrils qui ne sont pas exploités sont des propriétés privées ordinaires. Il n'existe pas de régime de surveillance spéciale. Ceux en exploitation (permis de valorisation) sont sous la surveillance du Bourgmestre et du Département de la Police et des Contrôles du Service public de Wallonie.

Par ailleurs, en application de la Directive 2006/21/CE du 15 mars 2006 concernant la gestion des déchets de l'industrie extractive, la Région a l'obligation de mettre à la disposition du public un inventaire des risques posés par certaines de ces installations. C'est cette caractérisation qui est fournie dans le présent document.

VII.4. COMPÉTENCES DE LA RÉGION - PRÉVENTION DES RISQUES (ENVIRONNEMENT, URBANISME, AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE)

En application de l'article D.IV.57, 3° du Code de Développement territorial (CoDT), le permis relatif à l'exécution des actes et travaux qui le requièrent (permis d'urbanisme, d'urbanisation, unique,...) peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

En cas de présence d'une contrainte géotechnique majeure, l'autorité peut demander à ce que le dossier du requérant soit accompagné d'une étude géotechnique identifiant de manière précise la menace et présentant les propositions pour parer aux risques identifiés vis-à-vis du projet et de son implantation.

La Région peut éditer des cartes signalant la présence de ces contraintes géotechniques. Le Service géologique de Wallonie diffuse les informations relatives au sous-sol wallon, dont les zones de consultation et de contraintes associées à une menace de nature géotechnique à l'adresse suivante : geologie.wallonie.be.

La présente fiche d'Informations Sous-sol est un des outils de mise à disposition des informations relatives aux zones de contraintes géotechniques et aux objets du sous-sol à l'origine de ces contraintes.

VIII. AVERTISSEMENTS QUANT AUX DONNÉES

VIII.1. ORIGINE DES DONNÉES - SOURCES

L'origine des données peut être obtenue auprès des services qui ont en charge leur gestion. Des copies des sources (plans, rapports, fiches, extraits de bases de données) peuvent être demandées au Service géologique de Wallonie (Mél : geologie@spw.wallonie.be ; Tél. : 081 33 61 50).

VIII.2. GESTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

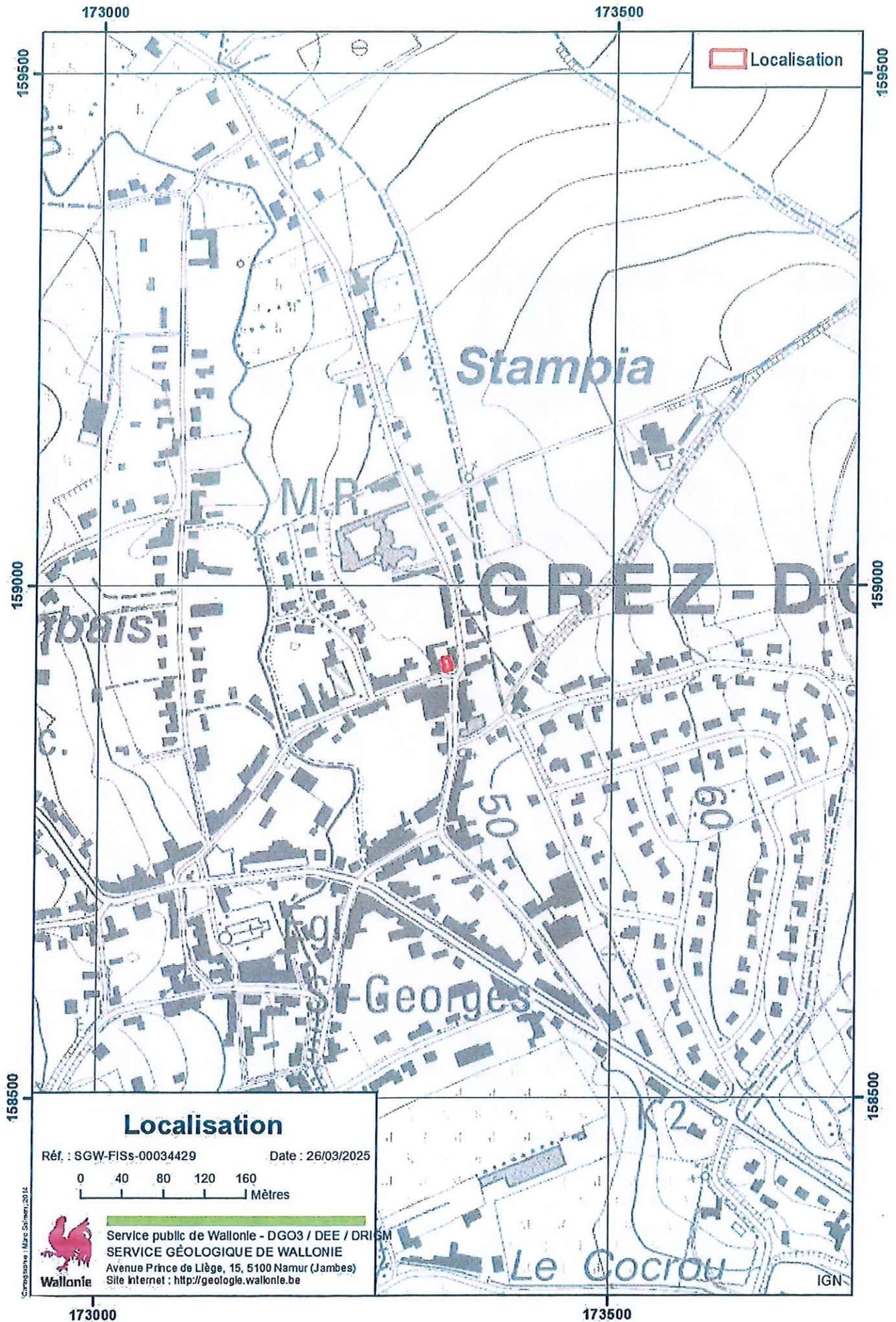
Les informations personnelles fournies par le demandeur sont traitées conformément aux dispositions de la loi du 8 décembre 1992 relative au traitement de données à caractère personnel. Ces données ne peuvent être recueillies et traitées que dans le but de répondre à la requête introduite par le demandeur. Elles ne peuvent être communiquées à des tiers. Le demandeur a le droit de consulter ses données personnelles, d'en vérifier l'exactitude et de faire corriger les éventuelles erreurs les concernant.

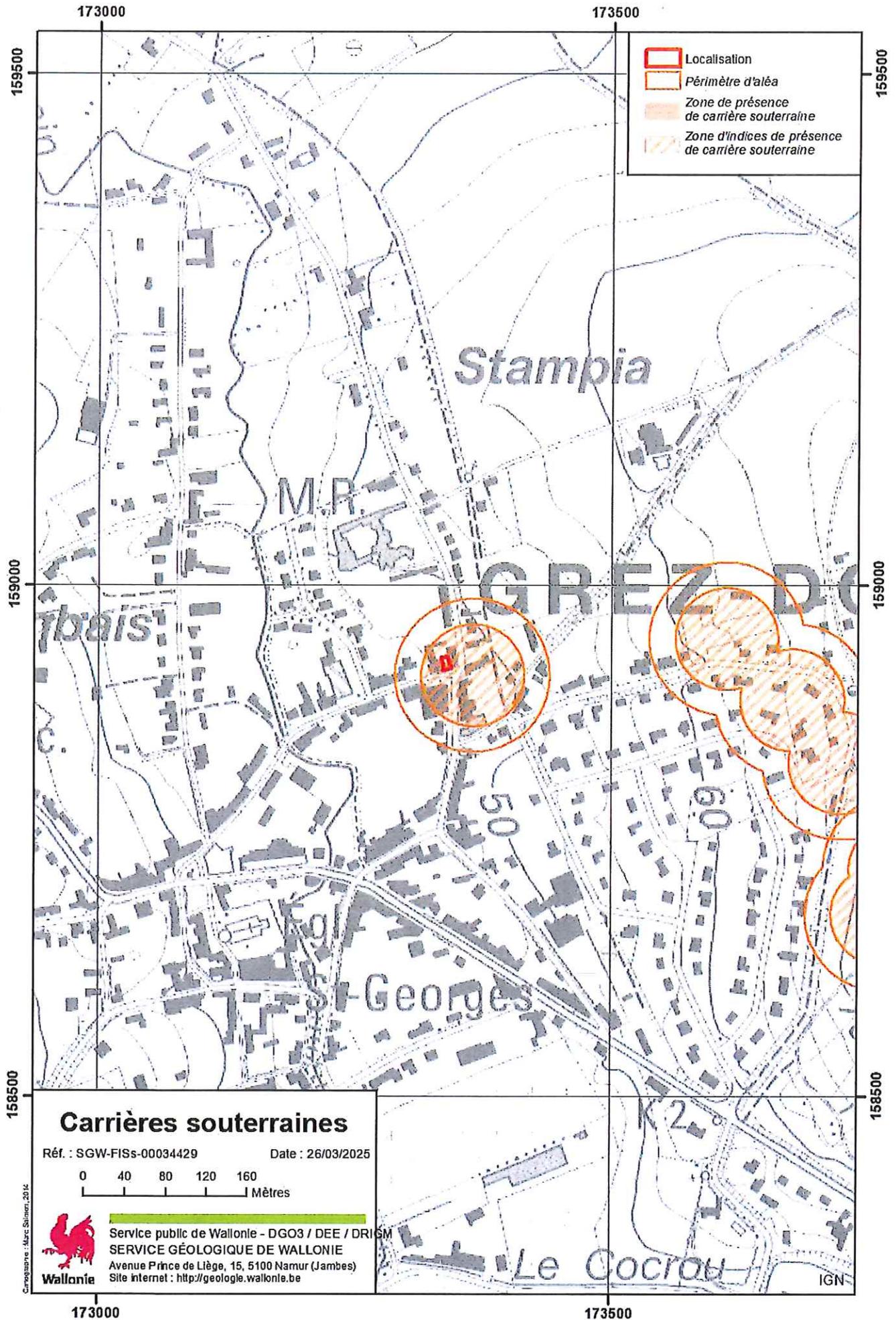
Le gestionnaire des données est la SPW ARNE - Direction générale de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement, Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes, représentée par M. B. Quévy, Directeur général

La DGARNE conserve une copie informatique de la présente fiche, destinée à assurer son authenticité. Cette fiche sera conservée pendant une période de 10 années à dater de son émission.

Les demandes de consultation de données personnelles, de vérification ou de correction sont à adresser à M. Ir. D. Pacyna, Attaché, à la même adresse (Mél : geologie@spw.wallonie.be ; Tél. : 081 33 61 50).

La DGARNE s'engage à prendre les meilleures mesures de sécurité afin d'éviter que des tiers n'abusent des données à caractère personnel qui lui ont été communiquées.





EURONOT
Maître JAMAR Olivier
rue Colleau, 15
1325 CHAUMONT-GISTOUX

Objet : Demande d'informations d'urbanisme reçue le 13/02/2025.

Maître,

Voici la demande d'informations pour le projet « Not. - Demande d'informations - Vente - SW 34429 » sur le terrain situé :

rue du Pont au Lin, 57
1390 Grez-Doiceau
Parcelle(s) cadastrale(s) :
Grez-Doiceau DIV 1 Sect A 146 C ;

Suite à l'analyse cartographique réalisée par nos soins,

1. Pour les aspects Risques d'accident majeur, il ressort que votre projet ne se situe pas dans un lieu susceptible d'accroître le risque ou les conséquences d'un accident majeur du fait de la proximité d'un établissement « Seveso » seuil haut ou seuil bas, dans lequel des substances dangereuses sont présentes, tel que défini par l'accord de coopération du 16 février 2016 entre l'Etat fédéral, la Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.
2. Pour les aspects liés à d'anciennes exploitations souterraines et à la géologie, au regard des articles D.IV.57, 3° du Code du Développement Territorial (CoDT), les informations en notre possession sont résumées dans la Fiche d'informations sous-sol (en annexe), et complétées des informations du Service géologique de Wallonie.

Par conséquent, veuillez trouver ci-après :

- La fiche d'informations sous-sol (en annexe) ;
- L'information complémentaire du Service géologique de Wallonie

I. Information complémentaire du Service géologique de Wallonie



CRAHESB.1. – Craies de Hesbaye.

Le périmètre se situe au-dessus de roches carbonatées (calcaires, craies, dolomies...) proches de la surface. Leur partie supérieure a été altérée ou dissoute par les eaux infiltrées au cours de l'histoire géologique. Ce processus a donné naissance à différents phénomènes dits « karstiques ». Ceux-ci vont de l'altération plus ou moins profonde de la roche en place (perte de résistance) à la présence de cavités (grottes, conduits), en passant par la présence de poches de dissolution renfermant des matériaux meubles insolubles (argiles, sables, limons), avec une déformation en creux et bosses de la surface de la roche. Ces roches sont en outre fréquemment fracturées naturellement, facilitant ainsi la circulation des eaux.

Dans le cas présent, ces formations carbonatées consistent en un ensemble épais de craies blanches, grossières à fines, comportant, du bas vers le haut et du sud-ouest de la Hesbaye vers le nord-est :

- la craie grossière de la Formation de Folx (FOX) ;
- la craie blanche fine de la Formation de Jauche (JAU) et celle de la Formation de Gulpen (GUL, avec des niveaux indurés ou « hard-grounds » et des lits de silex à certains niveaux). Dans l'est de la Hesbaye, la Formation de Jauche, peu épaisse, est intégrée au Groupe Gulpen-Jauche (GJ). ;
- la craie grossière de la Formation de Maastricht (MAA, avec lits de silex fréquents).

La craie (« marne ») a été exploitée en souterrain pendant des siècles pour amender les champs. Le tuffeau de Maastricht a été extrait en souterrain comme pierre de construction dans la vallée du Geer et de la Basse Meuse. On y a aussi extrait des lits de silex, au sommet de la Formation de Gulpen et dans la Formation de Maastricht (pavés, moellons et produits industriels).

Le sommet des formations crayeuses est en général altéré, présentant une surface en creux et bosses, sur laquelle reposent des altérites (résultat de la dissolution ancienne de couches de craie) ou, directement, des sables cénozoïques ou des limons. Localement, on trouve des zones plus ou moins étendues de craie altérée assez loin en profondeur. Ces altérites sont les suivantes :

- un « conglomérat à silex » ou « argile à silex » CSx, constitué de blocs de silex brisés empâtés dans une matrice sablo-argileuse. Ce conglomérat à silex (« argile à silex ») est le résidu de la dissolution de couches crayeuses à silex. On le retrouve de part et d'autre d'un axe est/ouest Remicourt – Liers, sur 5 à 7 km de largeur totale. Son épaisseur augmente globalement d'ouest en est (6 à 10 m à l'est) et diminue vers le sud mais elle peut varier rapidement latéralement. Ce conglomérat à silex a été exploité en souterrain de tous temps pour l'empierrement des routes ou comme matériau de construction (soubassements) ;

- une « couche de phosphate », constituée d'une couche d'argile silteuse riche en phosphate, de quelques décimètres d'épaisseur en moyenne, avec de fortes variations d'épaisseur. Elle suit les creux et bosses de la surface altérée de la craie de Gulpen et est en général recouverte par le conglomérat à silex. Il s'agit du résidu de la dissolution d'une craie phosphatée. On ne la retrouve que sur l'axe Remicourt – Liers et au sud de celui-ci, sur une largeur d'environ 3 km à l'ouest et 4,5 km à l'est. Cette couche de phosphate a été recherchée et exploitée entre Omal et Vottem/Herstal entre 1888 et 1924 et entre 1943 et 1945, pour la fabrication d'engrais chimiques.

Au sud, sur le plateau en bordure de la vallée de la Meuse, la craie ou le conglomérat sont recouverts par les dépôts complexes de sables et de graviers de la Formation de Rocourt (RCT). Au nord, vers la vallée du Geer, par les sables fins de la Formation de Sint-Huisbrechts-Hern (SHH). Entre Herstal et la basse vallée du Geer, sur bord du plateau dominant la Meuse, ce recouvrement est constitué d'alternances de lits irréguliers de sables et de graviers d'une ancienne terrasse alluviale de la Meuse, ALA). Dans l'ouest de la Hesbaye, il s'agit des sables, avec des niveaux de grès à la base, de la Formation de Hannut (HAN).

L'ensemble de ces terrains sont surmontés de limons ou de colluvions limoneuses. Leur épaisseur varie de 2 à 15 m. En milieu urbanisé ou industriel, ou sur le site d'anciens terrils, une couche de remblais d'origine anthropique, plus ou moins épaisse, peut recouvrir les limons et colluvions.

Note à l'attention des experts et professionnels : nous vous invitons à consulter la Carte géologique de Wallonie en ligne pour plus de précisions quant aux formations géologiques concernées (geologie.wallonie.be). Dans le cas présent, on a : GUL, recouvert d'une faible épaisseur de HAN, recouvert de limons et de colluvions limoneuses.

Aucun phénomène karstique connu n'est recensé dans les craies, à proximité, à l'Atlas du Karst wallon. Cela n'exclut pas l'existence de phénomènes non signalés ou qui ne se sont pas manifestés en surface (poches de dissolution et cheminées karstiques). La présence de vides karstiques francs importants dans la craie est peu probable. Le sommet de la craie est fréquemment altéré et présente une surface en creux et bosses assez marqués. De Grâce-Hollogne à Herstal, sur la bordure du plateau dominant la Meuse, la Formation de Gulpen montre une karstification assez profonde, avec des fractures (diaclasses et failles) verticales et horizontales élargies par la dissolution et remplies de matériaux meubles sablo-argileux, souvent décrits comme « limons ». On trouve dans cette zone des poches de dissolution profondes et des « cheminées » karstiques, remplis de sédiments meubles argilo-sableux. Quelques cavités et conduits submétriques à métriques ont été décrits.

Des mouvements de terrain plus ou moins importants sont toujours susceptibles de se produire dans un tel contexte, suite à une évolution naturelle ou aux effets de l'activité humaine (présence d'un immeuble, par exemple).

La majorité des cas connus est liée à des infiltrations localisées. Celles-ci peuvent être importantes et soudaines ou limitées mais de longue durée. Leur origine peut être naturelle ou liée à l'activité humaine et à l'urbanisation. Elles entraînent les terrains meubles de surface



ou ceux des poches de dissolution dans les fractures et les vides du massif crayeux. Ces déplacements de matériaux meubles peuvent générer, en surface, des affaissements ou des effondrements plus ou moins importants (cas connus avec 4 à 8 m de portée de vide).

Dans les zones où on a extrait du charbon et dans la zone d'influence autour, l'exploitation passée a accru la fracturation naturelle de la craie.

Certains désordres (fissures, basculement) peuvent survenir par suite d'un tassement différentiel entre la roche saine, incompressible, et la roche altérée ou le remplissage meuble de poches et de creux, plus sensibles au tassement. Il est provoqué par une surcharge sur le terrain (présence d'un immeuble) ou par une variation de la teneur en eau et donc du volume des matériaux meubles (« retrait/gonflement »). La teneur en eau varie en fonction des conditions climatiques, du niveau de la nappe phréatique ou par suite d'infiltrations.

La maîtrise des risques de mouvements de terrain dans ce type de contexte passe par une reconnaissance soignée des caractéristiques géologiques et géotechniques des terrains, par une conception adaptée des fondations et des assises et par une gestion des infiltrations d'eau, accidentelles ou programmées.

CRAHESB.1.R. – Recommandations générales et bonnes pratiques

Préalablement à toute construction ou extension de construction, ainsi que pour l'installation de fosses, citernes ou piscines :

1° faire procéder à une caractérisation fiable du sous-sol immédiat au droit de l'emprise des constructions envisagées (essais de sols type CPT, au besoin complété d'un forage à la tarière, voire d'investigations géophysiques en cas de découverte d'une zone déconsolidée en profondeur) ;

2° adapter la conception et le dimensionnement des fondations en fonction des caractéristiques locales ainsi estimées. Au besoin, on prend en compte la saturation/désaturation des terrains en cas de périodes de sécheresse ou de précipitations ainsi que les variations de niveau de la nappe phréatique ;

3° concevoir les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation/stockage des eaux usées et pluviales (y compris celles des surfaces imperméabilisées) de manière à limiter le risque d'infiltrations localisées (fuites, pertes) susceptibles de détériorer les caractéristiques géotechniques des terrains sous les fondations ou aux abords des bâtiments et impétrants. Les tuyauteries souples sont ainsi privilégiées. Les raccords aux chambres de visite, citernes et fosses septiques sont soignés (joints et mobilité). Le trop-plein des citernes et réservoirs de récupération d'eau de pluie est toujours raccordé à un circuit d'évacuation étanche. En cas d'infiltration par un système d'épandage diffus, celui-ci est établi à plus de 10 m de toute construction ou voirie, de manière à prendre en compte le risque de mouvements de terrain pouvant toucher les immeubles, infrastructures et impétrants.

CRAHCSM.1. -. Présence de carrière souterraines de marne (craie blanche)

La présence de carrières souterraines de craie peut favoriser une vidange rapide et importante du remplissage de poches dans les galeries qui les auraient recoupées. Nous distinguons trois zones associées à ces carrières souterraines :

- la zone de présence certaine, sur base d'une topographie connue, d'une déclaration d'exploitation ou autour d'un indice localisé (souvent un effondrement, en prenant en compte l'extension habituelle de ces carrières) ;
- la zone de présence probable, qui s'étend à 50 m autour d'une zone de présence certaine. En effet, ces carrières étant souvent groupées, la probabilité d'en rencontrer d'autres aux abords est non négligeable ;
- la zone de présence possible, qui correspond à un contexte géologique et à un ensemble d'indices, dans laquelle les conditions sont rencontrées pour penser que la présence de telles carrières est possible, sans pouvoir préciser à quel endroit. Il s'agit d'une zone de prudence. Il peut s'agir d'indices toponymiques, de références bibliographiques ou de la présence d'indices certains rapprochés.

Le périmètre se situe dans une zone de présence certaine à probable de telles carrières.

Vous trouverez **en annexe**, pour information, un **fascicule explicatif** sur les anciennes carrières souterraines de craie de Hesbaye.

CRAHCSM.1.R -. Présence de carrière souterraines de marne (craie blanche)

Préalablement à toute construction ou extension de construction, ainsi que pour l'installation de fosses, citernes ou piscines :

1° s'assurer de l'absence de vides souterrains dans la craie ou de zones déconsolidées en profondeur au sein des terrains recouvrant la craie (essais géotechnique type CPT avec une maille adaptée, forages, investigations géophysiques, etc.) ;

2° lors des opérations de terrassement et de décapage, s'assurer que le terrain soit décapé proprement de manière à pouvoir observer d'éventuelles taches circulaires de remblais d'un puits ou d'effondrements antérieurs remblayés ;

3° en cas de suspicion de présence d'un vide souterrain ou en cas d'impossibilité d'en démontrer l'absence certaine, adapter les fondations de manière à ce qu'elles puissent assurer l'intégrité structurelle de la construction en cas de mouvement de terrain notable d'une portée d'au moins 4 m ;

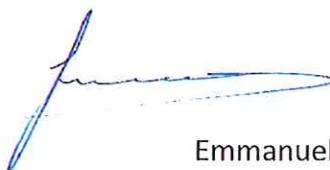
4° en cas de découverte d'un puits d'accès ou d'aérage de carrière ou d'une cavité souterraine, en informer sans délai la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers du Service public de Wallonie (art. D.V.1. §2 du décret du 13 mars 2024 portant code de la gestion des



ressources du sous-sol). En cas de travaux, le propriétaire veille à informer le maître d'œuvre de cette obligation ;

5° se conformer aux recommandations de notre direction pour les mesures éventuelles à prendre.

D'avance, je vous remercie de votre attention.



Emmanuel LHEUREUX
Directeur



CONTACT

Département de
l'Environnement et de l'Eau
Direction des Risques industriels,
géologiques et miniers
Avenue Prince de Liège 15
B -51000 Jambes

Tél. : +32 (0)81 33 61 36
Mél :
risques.environnement@spw.wallonie.be

VOTRE GESTIONNAIRE

Géologie : Daniel Pacyna
Tél : 081 33 61 28
Mél : daniel.pacyna@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Numéro : MD/2240905
Nos références : SW_34429

Nos annexes :

La fiche d'informations Sous-sol

Fascicule explicatif sur les anciennes carrières souterraines de craie de Hesbaye.

CADRE LEGAL

Article D.IV.57, 1° et 2° du Code du Développement Territorial (CoDT)

Article 25 de l'Accord de coopération du 16 février 2016 entre l'Etat fédéral, la Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses

Article D.IV.57, 3° du Code du Développement Territorial (CoDT)

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service : www.le-mediateur.be.

Validé par Roufosse Olivier le 28/03/2025

Signé "ne varietur" par les parties et
le Notaire pour demeurer annexé à
un acte reçu ce jour par Maître
Olivier JAMAR,
Notaire à Chaumont-Gistoux,

Le... 28/03/2025

devenir

Pour l'acte avec n° de répertoire 2025/0218, passé le 28 mars 2025

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré trente-sept rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Ottignies-Louvain-La-Neuve le 2 avril 2025
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 4862.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

ANNEXE

Enregistré deux rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Ottignies-Louvain-La-Neuve le 2 avril 2025
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 993.
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).
Le receveur