

Vente publique <i>online</i>	Répertoire n° 2025/081	
CONDITIONS DE VENTE UNIFORMES		
Dossier : 3224/Sch	ENR :	50,00 €
Acte du 26/02/2025	ENR annexe(s) :	0,00 €
Bureau SJ : /	ECR :	50,00 €

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ.

Le vingt-six février.

Nous, **Valérie INDEKEU**, Notaire de résidence à Saint-Gilles-Bruxelles.

Procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur le site www.biddit.be du bien décrit ci-dessous,

A LA REQUETE DE :

EXPOSE PREALABLE

Aux termes du procès-verbal d'accord partiel dressé le cinq décembre deux mille vingt-quatre, par le Notaire Valérie INDEKEU, soussignée, enregistré au bureau d'enregistrement Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2, le neuf décembre deux mille vingt-quatre (09-12-2024), avec la Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 28760, Monsieur tous deux prénommés, assistés de leurs avocats respectifs, ont convenu, notamment, de ce qui suit, littéralement repris :

« **POINTS D'ACCORD**

Les parties requièrent le Notaire soussigné d'acter l'accord intervenu entre elles :

(...)

b) Quant à l'immeuble sis à Waterloo :

1. Les parties mandatent le notaire soussigné de mettre en vente publique ladite maison à Waterloo, via le biais d'une vente publique.

2. L'adjudication définitive dudit bien devra avoir lieu dans les 5 mois des présentes.

3. La mise à prix se fera au prix de trois cent nonante-deux mille euros (392.000,00).

Au jour indiqué pour l'adjudication, il est procédé à celle-ci à la requête d'au moins une des parties.

4. Le prix, après remboursement du créancier hypothécaire, restera consigné en l'étude du notaire soussigné, sauf accord contraire entre les 2 parties.

5. Dans l'hypothèse où une cession de droits indivis pourrait se concrétiser entre les parties avant l'échéance du délai imparti des 5 mois à compter des présentes, les parties s'accordent d'annuler la mission de vente publique biddit.

(...))»

CONDITIONS DE VENTE

Les conditions de vente dont question ci-dessus contiennent les chapitres suivants :

A. Les conditions spéciales ;

B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes *online* ;

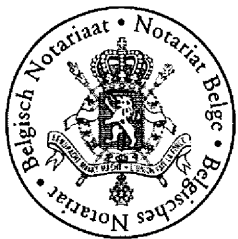
C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude notariale en charge de la vente

Etude du Notaire Valérie INDEKEU, située à 1060 Saint-Gilles, chaussée de Charleroi,

70/3.



L'étude est joignable de 9h30 à 12h30 et de 14h à 17h00, du lundi au vendredi (sauf le mardi après-midi), par téléphone (02/537.39.23) et/ou par e-mail via info@notvalerieindekeu.be.

Description du bien

COMMUNE DE WATERLOO – deuxième division

Une maison d'habitation sur et avec terrain sise **chaussée de Bruxelles, numéro 2C**, où le terrain présente d'après titre antérieur un développement de façade de vingt mètres, cadastrée d'après titre section H numéro 819/A, pour une contenance de dix ares (10a), et d'après extrait cadastral récent **section H numéro 0819AP0000**, pour la même contenance.

Dénommée aux présentes : « **le bien** ».

Ce bien a, d'après extrait cadastral récent, un revenu cadastral non indexé de deux mille six cent septante-quatre euros (€ 2.674,00).

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

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

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

Origine de propriété

Mise à prix

La mise à prix s'élève à trois cent nonante-deux mille euros (392.000,00€).

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève 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 dimanche 23 mars 2025 à 10 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le lundi 31 mars 2025 à 10 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, et sauf instruction contraire du Notaire soussigné, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire Valérie INDEKEU, soussignée, **le lundi 07 avril 2025 à 10 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

- **les mercredis 12, 19 et 26 mars 2025 de 17 heures à 18 heures 30'**
- **et les vendredis 14, 21 et 28 mars 2025 de 17 heures 30' à 19 heures.**

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

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite, conformément aux usages, par des annonces, affiches ou placards.

Les annonces seront publiées notamment sur « biddit.be » et sur « Immoweb ».

Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu et il en supportera les risques au moment où l'adjudication devient définitive.

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.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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

Jouissance - Occupation

Le bien vendu est actuellement occupé par le vendeur prénommée aux présentes, laquelle est tenue de libérer le bien vendu, de le rendre libre de toute occupation et vide de tout mobilier, au plus tard dès l'entrée en jouissance par l'adjudicataire.

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

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



L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

La situation d'occupation est renseignée à titre indicatif. Il ne peut être donné aucune garantie quant à la situation d'occupation au moment de l'adjudication, ni au moment de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Ce dernier en fera donc son affaire personnelle, sans recours contre le Notaire soussigné.

Droit de préemption - Droit de préférence

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

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

Etat du bien - Vices

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

Limites - Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties, 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.

Servitudes - Conditions spéciales

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

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. Les vendeurs déclarent n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Il est en outre précisé que le titre de propriété du vendeur relaté ci-dessus dans l'origine de propriété mentionne ce qui suit :

« Ledit acte du Notaire Henri COSTA reprend textuellement ce qui suit :

« « Conditions spéciales. A ce sujet, la venderesse déclare que dans son titre de propriété figurent les stipulations suivantes littéralement reproduites comme suit :

« 1. l'acquéreur ne pourra subdiviser le lot acquis ni y construire plus d'une villa par lot. La construction de villas jumelées est néanmoins autorisée pour autant qu'elles forment un ensemble architectural de style unique dont l'unité devra être conservée et qu'elles soient édifiées simultanément de façon à éviter l'existence même momentanée d'un pignon nu. La surface bâtie de chaque villa ou de l'ensemble de deux villas jumelées sera d'un are au moins.

« 2. les plans et les façades de toutes les constructions à édifier sur le terrain vendu seront soumis à l'approbation du vendeur en même temps qu'un relevé des matériaux à mettre en œuvre et ce, avant tout commencement d'exécution. Il en sera de même des barrières d'entrée des propriétés et de leurs piliers et accessoires.

« La façade aura un caractère architectural et son coût s'élèvera au minimum à deux cents francs le mètre carré, valeur fixée au cours actuel des matériaux de construction. Un

exemplaire de ces plans sera remis au vendeur pour ses archives. Toute approbation non écrite et signée du vendeur n'est pas valable.

« 3. le terrain acquis devra être clôturé au plus tard dans les deux mois de l'acte d'acquisition. La clôture sera établie sur la limite séparative d'avec la propriété voisine. L'acquéreuse ne pourra exiger le paiement de la mitoyenneté de ces clôtures que des acquéreurs des parcelles contiguës. Le long des routes, chemins et avenues, les clôtures seront établies aux frais exclusifs des acquéreurs.

« 4. les matériaux de construction, matériel d'entrepreneur etc. ne pourront être déposés sur les avenues, rues et trottoirs qui devront demeurer constamment libres, notamment pour la circulation des véhicules et piétons. L'entretien des trottoirs longeant les biens vendus incombe exclusivement aux riverains qui auront en outre à en faire extirper les herbes ou plantes quelconques qui y croitraient.

« 5. les acquéreurs devront se conformer aux règlements et prescriptions émanés ou à émaner des autorités compétentes en ce qui concerne les bâtiments, clôtures, alignements, niveaux à suivre et autres travaux, le tout sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui. Ils paieront toutes taxes et frais quelconques pouvant résulter de ces divers chefs.

« 6. Sauf autorisation écrite du vendeur, le placement sur les terrains vendus de toute annonce, réclame ou enseigne quelconque est interdit.

« 7. les acquéreurs s'obligent à imposer ces conditions spéciales aux tiers auxquels ils recéderaient les terrains par eux acquis.

« 8. le vendeur se réserve le droit de stipuler avec les futurs acquéreurs des terrains faisant partie du même lotissement des conditions différentes de celles ci-dessus reproduites sous le titre « conditions spéciales » sans que l'acquéreuse actuelle puisse exercer aucun recours contre lui de ce chef. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle des dites stipulations et ils sont purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations de la venderesse à cet égard.

« Servitudes :

« 1. les constructions à ériger sur le terrain vendu devront avoir un caractère marque de villas à quatre façades, à usage de simple habitation et ne pourront couvrir plus d'un tiers du terrain. Elles devront avoir un étage au moins, deux au plus. Les villas seront construites en retrait de huit mètres au moins sur l'alignement de la voie publique ; latéralement, elles seront distantes l'une de l'autre d'au moins trois mètres de la limite séparative. Pour les dépendances, le recul ne devra être que de deux mètres au moins de l'axe de toute mitoyenneté.

Ces obligations ne concernent pas les lots portant les numéros 35, 36, 37, 65, 66, 67, 109, 110, 111, 128, 129 et 130 du plan de lotissement général demeuré annexé à l'acte d'acquisition par le vendeur qui formeront le futur centre commercial du lotissement.

« 2. les terrains acquis seront clôturés d'une haie vive sur fil de fer galvanisé n'ayant pas plus de un mètre cinquante centimètre de hauteur à l'exclusion de toute autre clôture.

« 3. sous réserve de ce qui est dit ci-avant pour les lots 35, 36, 37, 65, 66, 67, 109, 110, 111, 128, 129 et 130, il est formellement interdit d'établir sur le terrain vendu ou dans les bâtiments qui y seront construits aucune industrie ou commerce quelconque à fortiori aucun des établissements mentionnés au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du quinze octobre mil neuf cent trente trois sur la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes et aux arrêtés au subséquents sur la matière.

« 4. les acquéreurs devront recevoir et faire écouler directement sur leur terrain les eaux pluviales et ménagères de façon à supprimer toute nuisance ou servitude pour les biens voisins.

Les lieux d'aisance devront être déchargés dans une fosse étanche septique de façon à éviter notamment toute souillure de la nappe souterraine.

« Ces diverses obligations constituent des servitudes grevant le bien vendu - fonds servant - au profit des terrains compris dans le lotissement - fonds dominants - et ayant appartenu primitivement à la société anonyme dénommée « Plateau des Chasseurs » établie à Bruxelles.



« Les stipulations ci-dessus reproduites sous les rubriques conditions générales, conditions spéciales et servitudes sont reprises textuellement de l'acte par lequel Monsieur Frédéric Jooris a vendu le présent bien aux comparants vendeurs aux présentes, Monsieur et Madame Duvieusart – Barbry. » »

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

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.

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.

L'adjudicataire paiera, dans le délai, selon les modalités et aux conditions de l'article 24 des conditions générales de vente, une quote-part calculée au prorata de son entrée en jouissance, dans le précompte immobilier de l'année en cours frappant le bien prédécrit, ce calcul étant effectué par le Notaire soussigné à partir de l'application disponible à cet effet sur le site sécurisé fednot.be.

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 est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant des articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil.

Situation hypothécaire

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

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Prescriptions urbanistiques

Généralités

1°) Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées et quant aux actes qui ont pu être accomplis en contravention des prescriptions légales et réglementaires – notamment en matière d'urbanisme - émanant de la Commune, de la Région, des Services de l'Urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes, ou navigables, *etcetera*).

Il n'est donné aucune garantie quant aux actes, travaux et aménagements éventuellement effectués dans le bien par le vendeur ou les propriétaires antérieurs ou des tiers.

L'attention des amateurs est attirée sur l'importance et l'utilité qu'ils vérifient eux-mêmes, avant toute émission d'enchères, en plus des recherches urbanistiques effectuées dans le cadre des recherches d'usage par le Notaire instrumentant et dont question ci-après, la conformité du bien à la législation urbanistique applicable et les perspectives de valorisation en s'adressant personnellement au service de l'urbanisme de la Commune de Waterloo.

L'adjudicataire est censé avoir pris antérieurement toutes les informations nécessaires auprès de la Commune concernant la situation urbanistique du bien lui adjudgé et devra en faire son affaire personnelle sans recours contre les vendeurs et le Notaire soussigné.

2°) Le Notaire instrumentant mentionne que, hormis le ou les permis évoqués dans les renseignements urbanistiques ci-après relatés, le bien semble n'avoir fait l'objet d'aucun autre permis d'urbanisme, ni d'aucun certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

Il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

* le Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le «CoDT» disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;

* le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;

* le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;

* le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

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

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

3°) Il n'est pris aucun engagement quant à l'affectation du bien, l'adjudicataire devant faire son affaire personnelle de l'affectation qu'il voudrait lui donner.

Le bien est actuellement affecté à usage de **logement**.

Le Notaire instrumentant signale aux amateurs que s'ils veulent donner au bien une ou plusieurs autres affectations, ils en feront leur affaire personnelle sans recours contre le Notaire et les vendeurs. L'adjudicataire sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre eux.

Renseignements Urbanistiques

Le Notaire soussigné a présenté à l'Administration Communale de Waterloo la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article D.IV.99 § 1er du Code de Développement Territorial ("CoDT").

Dans sa réponse datée du 13 février 2025, la Commune de Waterloo a mentionné ce qui suit, ci-après repris littéralement comme suit :

« *Le bien en cause:*

1° se trouve en **zone d'habitat** au plan de secteur de Nivelles adopté par Arrêté Royal du 1er décembre 1981 (article D.II.24 du Code).

2° n'est pas soumis, en tout ou partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

3° n'est pas situé dans un projet de plan de secteur.



4° n'est pas situé dans un schéma de développement pluricommunal, dans un schéma de développement communal, dans un schéma d'orientation local, dans un projet de schéma de développement pluricommunal, dans un projet de schéma de développement communal, dans un projet de schéma d'orientation local, dans un guide communal d'urbanisme, dans un projet de guide communal d'urbanisme ou dans un permis d'urbanisation.

5° n'est pas soumis au droit de préemption.

Le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan ou projet d'expropriation.

6° Le bien:

- n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager;
- n'est pas situé dans un des périmètres de remembrement urbain;
- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine;
- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon

du patrimoine;

- n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code ;
n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même

Code ;

- n'est pas visé à la carte archéologique au sens du même Code;
- n'est pas repris au titre de bien pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la région, au sens du Code wallon du Patrimoine.

• n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code;

- n'est pas situé dans un site Natura 2000;

• est situé à proximité d'un aléa d'inondation mais n'est pas situé dans un axe de ruissellement concentré;

- n'est pas situé dans une zone à risque au sens de l'article D.IV.57, 3° ;

7° bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

8° n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

9° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Suite à l'entrée en vigueur le 1er janvier 2019 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion des sols, les données relatives à la parcelle ne sont pas inscrites à la banque de données de l'état des sols (BDES).

Autres renseignements relatifs au bien :

Le bien en cause a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants délivré et/ou refusé après le 1er janvier 1977 :

- **Permis d'urbanisme n° PUCODT/2019/0182 refusé le 27 janvier 2020 pour la transformation d'une habitation unifamiliale.**

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement;

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une déclaration de classe III ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 2;

Nous attirons votre attention sur le fait que si le bien présentait plusieurs logements, il conviendrait d'en vérifier la régularité urbanistique.

Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal.

Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée.

Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine visé à l'article 11 du COPAT.

Aucun certificat de patrimoine n'a été délivré.

Pas de présence d'un arbre ou d'une haie remarquable, répertorié sur la liste établie conformément à l'article R.IV.4- 9 du CoDT.

Le bien est situé le long d'une voirie régionale.

Le bien n'est pas en bordure d'un sentier, ou à proximité d'un ruisseau.

Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société «SWDE, BRU-CHEVRON, SPA MONOPOLE».

Le bien n'est pas situé à proximité des installations de gaz de FLUXYS.

Le bien n'est pas traversé ou longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau.

Remarques

• Le présent certificat n° 1 ne vaut en aucun cas attestation de conformité du bien. Il appartient à toute personne intéressée de vérifier la régularité de celui-ci.

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

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. »

Une copie desdits renseignements urbanistiques est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

D'après les informations disponibles, il appert que le bien n'est pas concerné par :

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

Zones inondables

Il résulte d'une recherche effectuée sur le site Géoportail de la Wallonie que le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

Les amateurs sont invités à prendre, au besoin, tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

Gestion et assainissement des sols pollués

Pour la parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 20 janvier 2025, portant le numéro 10723770, énonce ce qui suit :

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

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

• Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. »

Une copie de ladite attestation du sol est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Permis d'environnement

D'après les informations disponibles, il appert que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3, et qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis d'environnement ou d'une déclaration de classe 3.

Citerne à mazout

Une citerne à mazout d'une capacité de 3.150 litres se trouve dans le bien.

Il a été établi, en date du 17 février 2025, le procès-verbal de contrôle qui atteste de l'étanchéité, mais pas de la conformité de la citerne. Il faut y remédier dans les 6 mois à dater



de l'attestation : l'adjudicataire en fera son affaire personnelle ; de même s'il y a lieu d'obtenir une autorisation d'exploitation, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Une plaquette orange a été fixée et scellée sur la conduite de remplissage du réservoir le jour même du contrôle.

Une copie dudit procès-verbal est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Certificat de performance énergétique

Il a été établi, en date du 12 février 2025, le certificat de performance énergétique bâtiment (PEB) numéro 20250212009338, valide jusqu'au 12 février 2035.

Il reprend le bien en classe énergétique G (522 kWh/m².an).

Les amateurs sont informés que le certificat de performance énergétique n'est autre qu'un document informatif qui ne constitue en aucun cas un élément essentiel ou décisif pour conclure la vente.

Une copie dudit certificat de performance énergétique est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Installation électrique

Le bien prédécrit a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du Livre 1 de l'Arrêté Royal du 08 septembre 2019 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Aux termes du rapport de contrôle dressé par l'organisme agréé « Certinergie asbl », le 11 février 2025, l'installation électrique du bien vendu a été déclarée non conforme, ledit rapport précisant entre autres que le prochain contrôle est à effectuer au plus tard avant le 11 février 2026 par le même organisme et que ni le(s) schéma(s) unifilaire(s) ou de circuits ni le(s) plan(s) de position n'étaient présents.

Le Notaire soussigné attire l'attention sur les dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Arrête Royal et sur le fait que les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Une copie dudit procès-verbal est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Équipement d'épuration

D'après les informations disponibles, il appert que le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et/ou d'un égouttage et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Certibeau

D'après les informations disponibles, il appert que :

- le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les amateurs sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

Code Wallon de l'habitation durable

L'attention des amateurs est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'adjudicataire en placera.
- D'après les informations disponibles, le bien vendu n'est pas concerné par un permis de location.
- D'après les informations disponibles, le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de logement inoccupé.

Observatoire Foncier Wallon

Sur base 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 instrumentant de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', et d'après les informations disponibles, il appert :

- que le bien vendu n'est pas situé, même en partie, en zone agricole ;
- que le bien vendu n'est pas inscrit dans le SiGeC ;
- qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu.

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

Chantiers temporaires et mobiles

L'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 oblige tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien, à faire appel à un coordinateur de sécurité, et impose la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure (DIU) signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres et impose à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure (DIU) pour les travaux effectués après le 1er mai 2001.

D'après les informations disponibles, il appert que le bien n'a pas fait l'objet de travaux depuis le 1er mai 2001, pour lesquels un DIU doit être rédigé.

Droit commun

Indépendamment des conditions qui précèdent, le ou les adjudicataires devront se conformer à toutes celles leur imposées par la loi ou résultant de l'usage, quoique non expressément prévues aux présentes.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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



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

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

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 comme déterminé par le site internet.

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du Notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le Notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compare 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. En revanche, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le Notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le Notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le Notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal



d'adjudication, il est défaillant. Le Notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum cinq mille euros (€ 5.000,00)**.

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

- o une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (€ 5.000,00)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de cinq mille euros (€ 5.000,00)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **cinq mille euros (€ 5.000,00)**.

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (€ 5.000,00)**.

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 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le Notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le Notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfablement 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 alinéa 2 du Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du Notaire soussigné **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 du prix de vente et des frais.

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés *pro fisco* à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante 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. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais - à charge de l'adjudicataire

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



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

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

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

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

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable



des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES 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 adjugé.

- **Le bien :** le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente.

- **La vente online :** la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. 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.

- **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.

- **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'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.

DROIT D'ECRITURE

Le droit s'élève à cinquante euros (€ 50,00), payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

DONT ACTE.

Dressé à Saint-Gilles-Bruxelles, chaussée de Charleroi, 70, en l'étude, date que dessus. Lecture faite, intégrale et commentée, Nous, Notaire, avons signé.

(Suivent les signatures)

POUR EXPÉDITION CONFORME

