

Dossier	:6720/003/JP	Répertoire	: 2026/0836
Enregistrement	: BXL2	Droit d'écriture déclaré	: 50€
Hypothèques	: /	Perception proposée	: 50€ annexe : /

SRL Jean-Pierre MARCHANT Notaire - Notaris
480 avenue Brugmann - 1180 Bruxelles
TVA BE 0633.881.043

CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE BIDDIT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX.

Le quatorze juillet.

Nous, Maître **Jean-Pierre MARCHANT**, Notaire de résidence à Uccle-Bruxelles,

Déclarons procéder à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous sis à **Nivelles, chaussée de Mons 35**, à la requête de tous les titulaires de droits réels en indivision et de tous les créanciers et parties intervenantes dont le créancier saisissant, savoir :

IDENTIFICATION DES TITULAIRES DE DROITS REELS - PARTIES DÉFENDERESSES

1)*****

IDENTIFICATION DES CREANCIERS - PARTIES DEMANDERESSES OU INTERVENANTES VOLONTAIRES

4)***

Ci-après dénommés ensemble «la (partie) requérant(e) ».

EXPOSE PREALABLE

En exécution du :

- jugement rendu le 24 décembre 2024 par la 13ème chambre du Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles (Tribunal de la Famille), Nous commettant pour procéder aux opérations de liquidation partage et sortie d'indivision existant entre les parties
- jugement rectificatif d'omission matérielle rendu le 8 juillet 2025 par la 13ème chambre du Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles (Tribunal de la Famille), concernant notamment la mise à la cause de ** tant en son nom personnel qu'en sa qualité de représentante légale de son fils mineur *

Et suite à :

- la saisine du notaire liquidateur en janvier 2025 à la requête de Monsieur Jacques BERREBI, créancier saisissant
- la signature du **procès-verbal d'ouverture** des opérations le 16 octobre 2025, conformément aux prescriptions de l'article 1215 du Code judiciaire, après tentative de fixer l'ouverture des opérations dans le délai légal de 2 mois, en proposant plusieurs dates aux parties dès janvier 2025 et ce, même avant rectification de l'omission matérielle intervenue en juillet 2025.

-divers débats entre parties et suspension du dossier en attente du jugement correctif concernant le mineur, puis ensuite suspension en attente d'instructions à la demande de la curatelle désignée dans le cadre de la faillite sur aveu formulée par Monsieur * faisant l'objet d'abord d'une tierce opposition de la part des créanciers et ensuite d'une requête d'appel contre le jugement intervenu sur tierce opposition confirmant la faillite de Monsieur * et la désignation de Maître * en qualité de curatrice.(appel en cours)

-la demande expresse des créanciers au Notaire soussigné de poursuivre la vente publique des deux biens objet de sa désignation, au vu de l'absence de réaction de la curatelle à sa demande d'instructions et d'accord sur cette mise en vente publique

-l'accord des différentes titulaires de droits réels en indivision sur les deux biens concernant leur mise en vente publique par Biddit

RENONCIATION À NULLITÉ

Les différentes parties demanderesses et défenderesses, toutes requérantes du présent acte, Nous ont déclaré expressément :

- renoncer à être convoquées à la signature du présent cahier, requérant expressément le Notaire de le dresser en leur absence,
- renoncer expressément à toute action en nullité qu'elles pourraient faire valoir du chef notamment du non-respect des formalités de convocation prescrites par la loi.

CECI EXPOSE

Nous, Notaire, rédigeons ainsi qu'il suit, les conditions de la vente, suivant lesquelles il sera procédé par notre ministère à la vente publique online sur biddit.be du bien ci-après décrit, selon l'article 1582CJ.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

Coordonnées de l'étude

Etude du Notaire Jean-Pierre MARCHANT

Adresse : 1180 Uccle, Avenue Brugmann 480

Adresse e-mail : jpmarchant@marchant.be

Téléphone : 02/374.35.74

Description du bien

VILLE DE NIVELLES – 3ème division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé Résidence IV sis dans le Domaine de Willambroux, repris à la chaussée de Mons

numéro 35, cadastré selon titre section E numéro 349 L pour 5 hectares 35 ares 5 centiares, et selon cadastre récent section E numéro 0349A2P0213 pour 52715 centiares :

-L'appartement B5 sis au 5ème étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée avec armoire, hall de nuit, accès au vide ordures (condamné depuis 2000), cuisine, living, water closet, salle de bains, une chambre, deux terrasses ainsi que la cave C5 au sous-sol

b) en copropriété et indivision forcée : 127/12.000èmes des parties communes de l'immeuble et les 127/100.000èmes des parties communes générales dont le terrain

Identifiant parcellaire : numéro **0349A2P0480** sous libellé « A5/B/C5 » .

Revenu cadastral non indexé : 1.184€

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurés à l'acte de base dressé par le notaire Jean-Marie DEBOUCHE à Feluy le 1^{er} mars 1979 transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles 20 mars suivant volume 1993 numéro 8, modifié par :

- acte modificatif du même notaire le 8 mai 1979, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles 21 mai suivant volume 2012 numéro 13.

- acte modificatif du notaire Jean-Philippe LAGAE le 4 août 2005, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles 23 août suivant sous mention 46-T-23/08/2005-08937

- acte modificatif du notaire François NOE le 26 avril 2006, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles 20 juin suivant sous mention 46-T-20/06/2006-06223

- acte modificatif du notaire William VEREEKEN le 1^{er} décembre 2008, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles 15 décembre suivant sous mention 46-T-15/12/2008-12262

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.

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.

MOBILIER

Aucun mobilier n'est vendu à l'occasion de la présente vente, hormis le mobilier immobilisé par attache à perpétuelle demeure.

En cas de départ des locataires des biens vendus avant l'adjudication, le contenu des biens devra en être totalement évacué aux frais de l'adjudicataire si ce dernier ne devait pas accepter de les conserver sans frais, sans recours contre la masse des créanciers ou le Notaire.

Les parties requérantes ont toutes renoncé expressément à revendiquer la propriété ou la rétrocession de la contrevalet de tous effets mobiliers qui seraient laissés dans les lieux au jour de l'adjudication.

ORIGINE DE PROPRIETE

**

Situation hypothécaire

Le certificat hypothécaire délivré par le bureau Sécurité Juridique de Nivelles le 10 décembre 2025 actualisé le 15 mai 2026 laisse apparaître ce qui suit :

**

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs à concurrence de deux fois par semaine à partir du 14 septembre 2026 jusqu'au 10 octobre 2026 inclus, dernière visite, exclusivement **aux dates précises suivantes** :

-Les lundis 14-21-28 septembre de 10h à 12h

-Les samedis 19-26 septembre et 3-10 octobre de 14h à 16h

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.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **cent mille euros (100.000 EUR)**.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 5 octobre 2026 à 13 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 13 octobre 2026 à 13 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier 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 16 octobre 2026 à 11 heures**.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

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

Le montant du loyer fixé à la signature du bail en 2014 était de 500,00 euros par mois, et les provisions pour charges de 200,00 euros (le bail ne précise pas s'il s'agit d'un forfait ou d'une simple provision sur charges réelles).

Il est interdit, avant le paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, 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.

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

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

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

Ni l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649CC ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de 7/12^{ème} en vertu de l'article 1684CC.

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.

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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

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.

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 de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

Statuts immobiliers – copropriété

Les biens vendus font partie d'un ensemble immobilier dont les statuts sont régis aux termes d'un l'acte de base dressé par le notaire Jean-Marie DEBOUCHE à Feluy le 1er mars 1979 transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles 20 mars suivant volume 1993 numéro 8, modifié par :

- acte modificatif du même notaire le 8 mai 1979, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles 21 mai suivant volume 2012 numéro 13.
- acte modificatif du notaire Jean-Philippe LAGAE le 4 août 2005, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles 23 août suivant sous mention 46-T-23/08/2005-08937
- acte modificatif du notaire François NOE le 26 avril 2006, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles 20 juin suivant sous mention 46-T-20/06/2006-06223
- acte modificatif du notaire William VEREEKEN le 1er décembre 2008, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles 15 décembre suivant sous mention 46-T-15/12/2008-12262

Une copie de l'acte de base coordonné issue du syndic sera remise à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

L'adjudicataire devra se soumettre à toutes les stipulations y contenues, ainsi qu'aux décisions prises ou à prendre par les assemblées des copropriétaires, et s'engagera à en imposer le respect à tous propriétaires et intéressés ultérieurs et à tous occupants de ces biens.

Conformément à l'article 3.94 paragraphes 1 et 2 du Code civil, le Notaire soussigné a interrogé le syndic de la copropriété, la société PARTE BRABANT WALLON lequel a fourni les informations légalement obligatoires par courrier du 17 mai 2026 dont tout visiteur et l'adjudicataire a pu recevoir copie.

Le notaire soussigné attire l'attention des candidats-acquéreurs sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

Le notaire soussigné attire l'attention des candidats-acquéreurs sur qui suit :

1.- L'adjudicataire supportera :

1° les charges ordinaires à compter à compter du jour de son entrée en jouissance;

2° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;

3° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

5° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

2.- Les autres charges seront supportées par le propriétaire.

3.- La quote-part du propriétaire dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'adjudicataire soit tenu au paiement d'une indemnité au propriétaire.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du propriétaire.

Dispositions administratives

1. Généralités

Le bien est vendu avec les limitations au droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter, au sujet desquels l'adjudicataire sera censé avoir pris toutes informations, notamment le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le "CoDT", disponible via internet sur le site de la DGO-4, dans sa coordination officielle.

Le notaire attire l'attention de l'amateur-acquéreur sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le notaire soussigné signale qu'il n'est pas de sa mission de vérifier la conformité urbanistique du bien vendu par rapport au(x) permis d'urbanisme ayant été délivré(s) par le service de l'urbanisme.

2. Situation urbanistique des biens

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le notaire instrumentant a recueilli, auprès de l'administration communale de Nivelles, les informations urbanistiques relatives aux biens prédécrits. Le vendeur déclare qu'il résulte d'une lettre adressée au notaire soussigné, par la Commune de Nivelles en date du **22.05.2026**, textuellement ce qui suit :

"En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 17 novembre 2025 relative à un bien sis à 1400 Nivelles, chaussée de Mons 35-37-39-41-43-47-49-51-53-55-57-59 et vieux chemin de Seneffe 19 , cadastré division III, section E, parcelle n°349A2, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées au Code du développement territorial (CoDT) :

1. Informations visées à l'article D.IV.97 :

- le bien en cause :

1° se trouve en zone d'aménagement communal concerté et zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981 dont les prescriptions applicables sont :

(articles D.II.42, D.II.24 du Code) : « § 1er. La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée : 1° soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe ; 2° soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal. § 2. La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois, lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement. À défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée à l'alinéa 1er, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, le Gouvernement peut s'y substituer pour adopter ou réviser le schéma d'orientation local. § 3. Les dérogations visées aux articles D.IV.6 à D.IV.13 sont applicables à toute zone ou partie de zone qu'elle soit ou non mise en œuvre.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

» ;

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

- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (chapitre 3, art. 435 à 441 du Guide Régional d'Urbanisme) ;

- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (chapitre 4, art. 414 à 415/16 du Guide Régional d'Urbanisme) ;

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

4° au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation, est situé dans le périmètre d'application :

- du permis d'urbanisation n°210/FL/20 autorisé par le Collège Échevinal du 11 juillet 1973 et partiellement périmé en date du 14 juillet 1993 ;

5° n'est pas soumis au droit de préemption ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

6° 1a) au regard d'un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 et D.V.13 ou dans un projet de périmètre de site à réaménager arrêté conformément à l'article D.V.2, §1er du Code : n'est situé dans aucun périmètre ;

b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, au sens du Code Wallon du Patrimoine ;

c) n'est pas visé par une procédure de classement ou classé, au sens du Code Wallon du Patrimoine ;

d) n'est pas situé dans une zone de protection au sens du Code Wallon du Patrimoine ;

e) n'est pas situé dans le périmètre de la carte archéologique au sens du Code Wallon du Patrimoine ;

f) n'est pas inscrit à l'inventaire régional du patrimoine, au sens du Code Wallon du Patrimoine ;

7° • bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Le cas échéant, afin d'obtenir les renseignements relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité, nous vous invitons à prendre contact avec les organismes concernés :

- pour l'eau : Société Wallonne de Distribution d'Eau (SWDE) - Esplanade René Magritte 20 – 6010 Couillet – Tel. 087/87.87.87

- pour l'électricité : ORES - avenue Jean Monnet 2 – 1348 Louvain-la-Neuve – Tel. 010/48.66.11

Nous vous invitons à contacter ORES quant aux capacités électriques disponibles pour tout projet.

- selon le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Senne :

- est situé en zone de régime d'assainissement collectif : égouttage existant chaussée de Mons.

- est traversé par un égout ;

8° est établi sur une parcelle qui n'est pas reprise dans la base de données visée à l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

9° • au regard des périmètres de risque d'accident majeur, risque naturel ou de contrainte géotechnique majeurs, de réserve naturelle domaniale ou agréée, de réserve forestière ou de site Natura 2000, de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4 :

- est situé en **zone à risque d'aléa d'inondation faible** par débordement et en **zone à risque d'aléa d'inondation élevé** par ruissellement, au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 ;

- au vu de la cartographie de concentration naturelle des eaux de ruissellement établie sur base du MNT LiDAR ainsi que les couches dérivées du traitement : est situé sur un axe de ruissellement concentré drainant les eaux d'un bassin versant dont la superficie est comprise entre 20 et 50 ha ;

10° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Les informations et prescriptions contenues au présent point restent valables pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

2. Le bien en cause :

• a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants délivrés après le 1er janvier 1977 :

- permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 29 août 1988 visant la réalisation de bardages sur les pignons (35-37-39) ;
- permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 28 novembre 1989 visant la construction d'un immeuble à appartement (Vieux chemin de Seneffe 19) ;
- permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 9 janvier 1990 visant la construction d'une cabine haute tension (Vieux chemin de Seneffe 19) ;
- permis d'urbanisme refusé par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 9 juillet 1994 visant la construction d'une surface commerciale ;
- permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 16 décembre 1997 visant la construction d'un local poubelle (Vieux chemin de Seneffe 19) ;
- permis d'urbanisme délivré sur recours par le Ministre en date du 1er juillet 1997 visant la construction d'un immeuble à appartements (non mis en œuvre) ;
- permis d'urbanisme délivré sur recours par le Ministre en date du 6 octobre 1998 visant la construction de 7 immeubles à appartements ;
- permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 28 juillet 1998 visant l'abattage de 5 arbres hautes tiges (35-37-39) ;
- permis d'urbanisme délivré sur recours par le Ministre en date du 10 août 2000 visant la construction d'un immeuble avec parkings souterrains (41 et 43) ;
- permis d'urbanisme refusé par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 21 juin 2004 visant la régularisation du bâtiment 2 (53-55-57-59) ;
- permis d'urbanisme délivré sur recours par le Ministre en date du 1er juillet 2004 visant la construction d'un immeuble à appartements avec parkings souterrains (41 et 43) ;
- permis d'urbanisme délivré par le Ministre en date du 7 décembre 2004 visant la modification des balcons, des matériaux de parements et de toitures et refusé pour la modification de destination du sous-sol (47) ;

- permis d'urbanisme refusé sur recours par le Ministre en date du 30 novembre 2005 visant la réduction du nombre de logements et modification du bâtiment 2 (49) ;
- permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 23 janvier 2006 visant l'abattage d'arbres (41 et 43) ;
- permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 17 juillet 2006 visant l'abattage d'arbres (35-37-39) ;
- permis d'urbanisme refusé par le Collège communal en date du 27 décembre 2006 visant la transformation d'un bâtiment existant avec création de logements (53-55-57-59) ;
- permis d'urbanisme refusé par le Collège communal en date du 3 mars 2008 visant la transformation d'un bâtiment existant ;
- permis d'urbanisme refusé sur recours par le Ministre en date du 21 mars 2008 visant la modification du permis unique - division de 3 appartements de 3 chambres en 6 appartements de 1 chambre (53-55-57-59) ;
- permis d'urbanisme délivré sur recours par le Ministre en date du 11 septembre 2008 visant la transformation d'un bâtiment existant par l'ajout de 3 logements supplémentaires (41 et 43) ;
- permis d'urbanisme refusé par le Collège communal en date du 4 janvier 2010 visant la régularisation de la pose de volets (53/3) ;
- permis d'urbanisme refusé par le Collège communal en date du 31 mai 2010 visant la pose de deux volets en façade arrière (55E bte 0/2) ;
- permis d'urbanisme déclaré sans objet par le Ministre en date du 10 juin 2011 visant la régularisation de la pose de volets (permis non requis) (57 bt 6/2) ;
- permis d'urbanisme refusé par le Conseil d'État par Arrêté du 28 mai 2015 visant la construction d'une résidence service ;
- permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 27 novembre 2017 visant la création d'une sortie de secours en sous-sol et le placement de cinq containers enterrés ;
- permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 4 décembre 2017 visant le placement d'une enseigne et l'installation de deux pompes à chaleur (47) ;
- permis d'urbanisme déclaré irrecevable en date du 30 mars 2026 visant le placement de 5 conteneurs semi-enterrés ;
- a fait l'objet des permis uniques suivants :
 - permis unique de classe 2 refusé par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 28 février 2005 visant la construction de cinq immeubles à appartements, de bureaux et de commerces ;

- permis unique de classe 2 délivré partiellement par le Collège Échevinal en date du 13 juin 2005 visant la construction et l'exploitation d'un complexe immobilier et refusé pour un des bâtiment (n°5) ;
- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ;
- a fait l'objet des **déclarations environnementales** de classe 3 suivantes :
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 6 septembre 2010 visant l'exploitation d'une cabine haute tension ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 13 septembre 2010 visant l'exploitation d'une cabine haute tension (Vieux chemin de Seneffe) ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 7 février 2011 visant l'exploitation d'une cabine haute tension ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 30 janvier 2012 visant l'exploitation d'une cabine haute tension (n°062212) ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 24 juillet 2017 visant l'exploitation d'un laboratoire d'analyses médicales et d'une installation de production de froid et de chaleur (47) ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 9 septembre 2019 visant l'exploitation d'un local électrique (C024004) abritant un poste haute tension d'une puissance maximale de 1499 kVA (Vieux chemin de Seneffe 19) ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 18 novembre 2019 visant l'exploitation d'un local électrique ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 8 mars 2021 visant l'exploitation d'un local électrique (C024305) abritant un poste haute tension d'une puissance maximale de 1499kVA ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 3 janvier 2022 visant l'exploitation d'une cabine électrique de transformation et de distribution préfabriquée en béton d'une puissance maximale de 1499 kVA (C62212) ;
- a fait l'objet d'un établissement dangereux autorisé par le Collège Échevinal en date du 7 avril 1992 visant l'installation d'une cabine électrique de 1000 kVA (Vieux chemin de Seneffe 19) ;
- n'a fait l'objet d'aucune autorisation patrimoniale.

3. Observations du Collège communal conformément à l'article D.IV.102 :

Sans objet.

4. Infraction urbanistique constatée en vertu de l'article D.VII.1, §1er

, 1° , 2° ou 7° :

Le ou les cédants ont réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1 , 2° ou 7° ; le bien (parcelle cadastrée NIV III, section E, n°349a2) fait l'objet du pro-justicia n° NIV.INF.2011.05 dressé le 5 avril 2011 par Marie HAULET, agent habilité pour la recherche et la constatation des infractions urbanistiques de la Ville de Nivelles ; **pour la création d'un talus le long du contournement.**

Le mode de réparation proposé consistait en la remise en état des lieux soit en l'enlèvement des terres excédentaires et des ouvrages d'art en extrusion. **A ce jour, cette remise en état des lieux n'ayant pas été exécutée, l'infraction urbanistique est toujours en cours.**

La présente information ne préjuge nullement de la conformité des autre constructions et/ou installations présentes sur ledit bien.

La situation des bâtiments sur le plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.

Les articles D.VII.1 §2 et D.VII.1bis du Code du développement territorial définissent des conditions pour lesquelles des actes et travaux ne sont pas constitutifs d'une infraction urbanistique.

En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par de précédents propriétaires, il est conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Ville.

5. Date de réalisation des derniers travaux soumis à permis et relatifs au bien concerné

Sans objet.

Autres informations :

À notre connaissance, le bien en cause :

- n'est pas concerné par une ordonnance d'insalubrité ;
- n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature,

modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

- n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;
- n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;
- est situé le long d'une voirie régionale gérée par le Service Public de Wallonie (R24) ;

Afin de vérifier si le bien est frappé d'alignement, nous vous invitons à consulter le Service Public de Wallonie, Mobilité Infrastructures, Direction des Routes du Brabant wallon, avenue de Veszprem, 3 à 1340 Ottignies.

- n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- n'est pas traversé par une ligne haute tension ;
- n'est pas soumis à un droit de préemption ;
- est longé par le chemin n°129 repris à l'Atlas des chemins vicinaux de Nivelles ;
- n'est pas longé ni traversé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;
- n'est pas un lot de fond.

REMARQUES :

Conformément à l'article R.IV.97, les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 8° à 10°, sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie <https://geoportail.wallonie.be/walonmap> et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8°, sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Conformément à l'article D.IV.99 §1er alinéa 2 du Code, les actes de cession doivent comporter en outre l'information :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, 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.

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

Outre leur disponibilité sur le site BIDDIT, une copie de la réponse de la commune sera remise à l'adjudicataire.

Depuis la délivrance des renseignements urbanistiques, le notaire soussigné déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessitant l'introduction d'un permis d'urbanisme n'ont été faits au bien vendu par le propriétaire.

3. Situation urbanistique existante

Il n'est pris 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 ni le notaire.

Il est ici précisé que l'affectation actuelle semble être du **logement**.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'affectation du bien et des infractions éventuelles dont il pourrait être grevé, sans recours contre le vendeur ni le notaire.

L'adjudicataire sera sans recours contre le Notaire, les requérantes ou les vendeurs pour toutes conséquences d'éventuels aménagements infractionnels du bien, l'achat se faisant en l'état sous la responsabilité de l'adjudicataire.

4. Informations complémentaires prescrites par l'article D.IV.99 du CODY

Le notaire instrumentant rappelle en outre :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, 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.

Le permis d'urbanisme peut être assorti de certaines charges ou conditions.

5. Gestion des sols

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que les biens ne font 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.

Assainissement du sol

Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 15 mai 2026, 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."

À ce sujet, le notaire déclare :

- qu'il a informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de(s) (l')extrait(s) conforme(s);

- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables;

- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur les biens vendus;

- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ces mêmes biens qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol;

- qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

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, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

6. Périmètre de zone vulnérable – Décret Seveso

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de ce que les biens vendus soient repris dans ou à proximité d'un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement,

voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir,...).

7. Immeubles inoccupés

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens :

- n'ont pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;
- n'ont pas été pris en gestion par un opérateur immobilier;
- ne font pas l'objet d'une action en cessation devant le président du Tribunal de Première Instance.

8. Zone inondable

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be> , le vendeur déclare que les biens ne semblent pas être situés en zone d'aléa d'inondation.

9. Code Wallon de l'habitation durable

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper les biens vendus de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors);
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard, le vendeur déclare que les biens objets des présentes ne sont **pas pourvus** de détecteurs conformément aux dispositions légales. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur et du notaire.

Le vendeur déclare que les biens :

- n'ont pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon de l'habitation durable;
- ne sont pas pris en gestion par un opérateur immobilier;
- ne font pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

- Dossier d'intervention ultérieur

Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs éventuels sur les dispositions de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieur pour les travaux effectués après le premier mai 2001 et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

Il n'existe pas, à la connaissance du notaire soussigné, de dossier d'intervention ultérieure relatif au bien vendu.

Dans le cas contraire, il sera remis aux adjudicataires définitifs.

- **Installations électriques**

L'Arrêté royal du 1er avril 2006 modifiant l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques a été publié au Moniteur belge du 20 avril 2006. Cet arrêté est entré en vigueur le 1er juillet 2008.

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet par la société CERTINERGIE en date du 7 novembre 2025 sous référence RÉF. 16/2025/122020/D01/1 concluant à la non-conformité du bien en ces termes :

« A la date du 07/11/2025 , l'installation électrique de Chaussée de Mons 35/20 (étage 5eme) - 1400 Nivelles n'est pas conforme aux prescriptions du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Le contrôle réalisé par Certinergie a porté sur les parties visibles de l'installation et normalement accessibles.

Les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées pendant la visite de contrôle, doivent être exécutées sans retard et toutes mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de maintien en service de l'installation, les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes.

Une nouvelle visite de contrôle est à exécuter pour constater la disparition des infractions par le même organisme au plus tard avant le 07/11/2026. »

L'adjudicataire recevra ladite attestation le jour où il aura la jouissance du bien.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du fait qu'il sera subrogé dans les obligations du vendeur, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité par la même société dans un délai de 12 mois après la réalisation du contrôle, soit en principe pour le 07/11/2026.

- **Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20251118003549** et se rapportant aux biens objets de la présente vente, a été établi le 18 novembre 2025.

Ce certificat mentionne la classe énergétique suivante :C

183 kWh/m².an

Le certificat de performance énergétique sera remis à l'adjudicataire le jour où il aura la jouissance du bien.

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.

Délégation de prix

S'agissant d'une vente publique dans le cadre d'une faillite, le prix sera distribué par les soins du Notaire soussigné, aux seuls créanciers inscrits sur le bien et aux éventuels créanciers privilégiés spéciaux, auxquels il est fait délégation prescrite par les articles 1582 et 1639 alinéa 2 du Code Judiciaire, le solde distribuable éventuel étant transféré au curateur à faillite.

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'adjudicataire 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.

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 inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà

établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

B.CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;

- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus

élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement 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.

Renonciation à Subrogation légale et mandat

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), 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 vingt pour cent (15,20%), 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 septante pour cent (14,70%), 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-cinq pour cent (14,55%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), 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 consignat 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. 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 DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est 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.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à

concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

Confirmation de l'identité

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

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

Droit de cinquante euros (50 EUR), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

Les parties requérantes ont toutes reçu du notaire soussigné le présent cahier en projet le 15 mai 2026 et confirmé par écrit, avant sa signature, consentir à son contenu.

DONT PROCES-VERBAL

Établi en notre Étude à Uccle, à la date précitée, et après lecture, Nous, Notaire, signons le présent procès-verbal.