

Enot : Répertoire n°17288  
 Signature : Date : 02-07-2025  
 Envoi : **Cahier des charges**  
**Vente Publique**  
 Drt d'écriture : 100,00 €

Perception proposée  
 Droits → 50,00 € Enrgt. : Nivelles  
 Annexe(s) → 0,00 € Transcr. : Nivelles

JFV/IC/23-00836

**Annexes :**

L'an deux mille vingt-cinq  
 Le deux juillet  
 A Wavre, en l'étude.

Nous, Maîtres **Jean-Frédéric VIGNERON et Laurent VIGNERON**, notaires associés, de résidence à Wavre, **exposons préalablement :**

\$\$\$\$

**TITRE I : CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

Ceci exposé, Nous, Maîtres **Jean-Frédéric VIGNERON et Laurent VIGNERON**, notaires associés, de résidence à Wavre, procédons à l'établissement du cahier des charges, clauses et conditions auxquelles sera soumise la vente publique ... des biens ci-après décrits comme suit :

**1.- DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE DE WALHAIN - PREMIERE DIVISION**

Un ensemble immobilier comprenant maison d'habitation, garage automobile, salle d'exposition, dépendances et jardin, l'ensemble sis **chaussée de Wavre, 1**, cadastré selon titre section E, numéro 144 D pour une contenance de 41 ares 32 centiares et cadastré selon extrait cadastral récent section E, numéro 0144DP0000 pour la même contenance.

Revenu cadastral non indexé global d'après extrait : 5.532,00 euros.

**Ci-après qualifié « le bien ».**

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.

## **2.- ORIGINE DE PROPRIETE**

§

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger de plus amples informations du vendeur, non plus que la délivrance d'aucun titre de propriété autre qu'une expédition des présentes.

### **IDENTITE §§**

1/ §§

Ci-après dénommée « **le(s) vendeur(s)** ».

## **3.- MISE A PRIX**

La mise à prix s'élève à **TROIS CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (375.000,00 EUR)**.

## **4.- ENCHERE MINIMUM**

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

## **5.- DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES**

§§

## **6.- JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION**

§§

## **7.- PUBLICITE - VISITES - FRAIS**

§§

## **8.- TRANSFERT DE PROPRIETE.**

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

## **9.- JOUISSANCE - OCCUPATION**

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

tard six semaines après que le bien ait été adjudgé définitivement.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement en partie occupé par Monsieur \$\$, prénommé et est en partie loué aux termes de baux écrits dont l'adjudicataire déclare avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Le prix d'adjudication devra être payé au plus tard endéans les 6 semaines qui suivent le moment où l'adjudication est devenue définitive (article 24 des conditions générales de vente).

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 remboursera au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier afférente à l'exercice en cours, dont le montant sera déterminé au jour où l'adjudication deviendra définitive

#### **10.- DROIT DE PREEMPTION - DROIT DE PREFERENCE**

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

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

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas à sa connaissance ni de droit de préemption, ni de droit de préférence.

#### **11.- ETAT DU BIEN - VICES**

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

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

L'adjudicataire déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept/douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'adjudicataire déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

#### **12.- LIMITES - CONTENANCE**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

#### **13.- MITOYENNETES-SERVITUDES**

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

Le bien est vendu avec toutes les servitudes 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucune condition spéciale ou servitude et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

#### **14.- DEGATS 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.

#### **15.- 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 du Code civil ancien.

#### **16.- DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

##### **1. Urbanisme**

##### **1.1. Généralités**

Le bien est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

L'adjudicataire est informé de la possibilité de recueillir de son côté tous renseignements (prescriptions, permis, etc) sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, les notaires attirent tout spécialement l'attention de l'adjudicataire 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 vendu 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 jusqu'à ce jour, 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.

a) Les parties déclarent avoir connaissance du Code de Développement Territorial (CoDTbis), ci-après dénommé « CoDTbis » abrogeant partiellement le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine. Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1 à 3 et le cas échéant, ceux visés aux articles D.IV.4, alinéa 4 et D.IV.1§2 dudit Code ne peut

être accompli sur le bien prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

b) Le vendeur déclare que le bien prédécrit ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisation, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme valable et n'est pas compris dans le périmètre d'un plan d'aménagement sous réserve de ce qui suit ci-dessous.

c) Les parties déclarent être informées de prescriptions légales en matière de péremption des permis d'urbanisme et des permis de lotir ou d'urbanisation et du fait que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer de maintenir sur le bien prédécrit aucun des actes et travaux visés aux dispositions légales dessus.

### **1.2. Situation existante :**

Sous réserve des informations reprises dans les renseignements urbanistiques dont question ci-après, le vendeur :

- garantit à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques.
- déclare en outre qu'à sa connaissance le bien est affecté, par le fait d'un tiers, d'un acte ou travail irrégulier et notamment des infractions visées à l'article D.VII.1 du Code de Développement Territorial et pour lesquels un procès-verbal d'infraction a été dressé.
- déclare que le bien est actuellement affecté à **usage de maison d'habitation, garage automobile, salle d'exposition, dépendances et jardin.**
- déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.
- Déclare ne prendre 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.
- Déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des

actes et travaux visés par les législations régionales applicables, **à l'exception des éventuels permis dont question ci-après**, et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Sur interpellation du (des) notaire(s) soussigné(s), le vendeur déclare qu'à sa connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui - le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci, **à l'exception des éventuels permis dont question ci-après**. S'agissant la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

Dans le cas où aucun permis n'a été obtenu, les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le(s) notaire(s) soussigné(s) que le CoDTbis prévoit différents types d'infractions urbanistiques :

- les unes dites 'fondamentales' qui sont non prescriptibles

- les autres dites 'non fondamentales' qui sont prescriptibles selon des délais qui dépendent de la date à laquelle les travaux faits sans permis ont été effectués.

Les parties et l'adjudicataire se déclarent bien informées de ce que **la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes**, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques.

Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître. Les parties déclarent avoir été parfaitement informées, l'adjudicataire ayant dès lors été expressément appelé à mener

antérieurement aux présentes personnellement toute investigation estimée utile à cet égard.

### **1.3. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel.**

Le bien vendu ne fait l'objet ni d'un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

### **1.4. Zone à risque - zone inondable**

L'attention des parties a été attirée sur l'arrêté royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances sur le contrat d'assurance.

Le notaire instrumentant informe l'adjudicataire que le bien prédécrit n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation par débordement mais est situé à la lisière d'une zone d'aléa d'inondation par ruissellement (aléa moyen).

Par ailleurs, le notaire instrumentant informe l'adjudicataire que le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrage de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

Aux termes d'un courriel de l'administration communale de Walhain daté du 22 mai 2024, il est stipulé textuellement notamment ce qui suit : « **bien repris** (pour risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs) **sensiblement dans un périmètre de zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et/ou concerné directement pas un axe de ruissellement concentré** ».

L'adjudicataire déclare pouvoir vérifier cette information en consultant le site de la Région Wallonne site <http://geoapps.wallonie.be/inondations/>

### **1.5. Code wallon de l'habitation durable**

L'adjudicataire déclare avoir été informé antérieurement aux présentes des dispositions du Code wallon de l'habitation durable institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier sur l'exigence d'un permis de locations, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès

du Collège communal, pour les catégories de logements suivants:

1. les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

2. les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28m<sup>2</sup>) ;

3. les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement dans les trois cas,

4. ainsi qu'aux petits logements individuels ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (kots,...);

5. à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

6. ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions (nullité du bail, ...) et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés.

Les parties reconnaissent avoir été éclairées sur les dispositions du Code Wallon du logement imposant au propriétaire de tout logement l'obligation d'équiper le dit logement de détecteur(s) incendie en parfait état de fonctionnement pour le 1 juillet 2006 au plus tard.

#### **1.6.Droits de préemption**

Le notaire instrumentant informe l'adjudicataire que le bien vendu n'est repris dans un périmètre soumis au droit de préemption visé par les articles D.VI.17 §1 et D.VI.19 du CoDTbis et n'avoir pas reçu de notification à ce propos émanant du gouvernement wallon.

Par ailleurs, le bien n'est grevé d'aucune option d'achat, d'aucun droit de préemption au profit d'un tiers ni aucun droit de réméré.

#### **1.7. Notification à l'Observatoire foncier**

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les

parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus - indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, déclarent que le bien vendu est situé en zone agricole mais qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

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

## **2. Statuts administratifs**

Conformément au Code de Développement Territorial (CoDTbis), le notaire instrumentant a demandé le 26 mars 2024 à la Commune de Walhain de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Le notaire instrumentant informe l'adjudicataire que la lettre adressée par la Commune de Walhain, en date du **22 mai 2024**, dont le contenu a été confirmé aux termes d'un mail émanant de ladite Commune et daté du 26 juin 2025, stipule notamment textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 28/03/2024 relative à un bien sis Chaussée de Wavre, 1 à 1457 Walhain, cadastré 01 E 144D et appartenant à/(aux) propriétaire(s) ci-dessous (sur notre matrice cadastrale la plus récente à savoir **01.01.2023**) :

\*\$\$\$

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

\* bien situé en **zone agricole** au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; ;

\* bien situé en **zone agricole - carte 5 : zone de pollution sonore** - du SDC et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Schéma de Développement Communal (SDC) adopté par le Conseil communal du 23/01/2012 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal à l'exception de la parcelle cadastrée ou l'ayant été Walhain (2<sup>e</sup> division NSV) section B n°4494, suite à un arrêt du Conseil d'Etat du 04/02/2014 ; que dès lors la Commune de Walhain ne rentre pas dans les conditions visées à l'article D.IV.15, 1° du CoDT

\* bien situé en **zone d'assainissement autonome (PASH1)** - Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique DYLE-GETTE AGW du 10/11/200 (applicable depuis le 02/12/2005 - Pour rappel : **ancien ou nouveau bâtiment produisant des eaux usées/chargées**, obligation de déclaration de classe III (ou si requis permis de classe II) pour l'épuration individuelle de la parcelle en regard du Code de l'Environnement (Code de l'Eau) si le bien est repris en zone **d'assainissement autonome** et produit des eaux usées qui doivent être traitées avant rejet suivant le prescrit du Code de l'Eau et moyennant autorisation communale et/ou provinciale. **Le propriétaire du bien se doit de transmettre un plan de son réseau d'égouttage et la gestion des eaux sur sa parcelle à première demande du Collège et/ou de l'InBW.**

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption à notre connaissance.

Le bien n'est pas repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation, à notre connaissance.

Considérant que la demande se rapporte (pour la région de langue française) (en application du Code Wallon du Patrimoine) :

- à un site- classé-site archéologique-monument-ensemble architectural-inscrit sur la liste de sauvegarde-soumis provisoirement au effets du classement - figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ?
- à un bien immobilier - situé dans une zone de protection - repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine - relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région - repris à l'inventaire communal - visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projetés impliquent une modification de la structure portante d'un bâtiment antérieur au XXe siècle - visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projeté impliquent une modification du sol ou du sous-sol du bien ?
- à un projet dont la superficie de construction et d'aménagement des abords est égale ou supérieure à un hectare ?
  - bien non inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du patrimoine ;

- bien non-classé et non soumis même provisoirement aux effets du classement du Code wallon du patrimoine ;
- bien immobilier non situé dans une zone de protection visé au Code wallon du Patrimoine ;
- bien immobilier non situé dans l'Inventaire Patrimoine Immobilier Culturel (IPIC) ;
- bien non repris en patrimoine exceptionnel du Code wallon du Patrimoine ;
- bien non repris comme soumis provisoirement aux effets du classement au Code wallon du patrimoine ;
- bien non repris à l'inventaire du petit patrimoine populaire en vertu du Code wallon du patrimoine ;
- bien non repris à l'inventaire communal du patrimoine populaire au Code wallon du patrimoine
- bien non visé par la carte archéologique au Code wallon du patrimoine ;
- bien non visé par le Code wallon du patrimoine car projet sur <1 Ha ;
- bien ne comportant pas, à notre connaissance, un arbre/un arbuste/une haie remarquable reprise dans la liste officielle, **mais** si présences d'arbres, vergers, alignements, etc sur le bien voir si ces éléments sont à considérer comme remarquables en regard du Code (art. R.IV.4-5,6,7,8 CoDT) ;
- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau - l'éboulement d'une paroi rocheuse - le glissement de terrain - le karst - les affaissements miniers - le risque sismique - autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs ;
  - bien non situé à proximité d'un ruisseau ;
  - **bien repris** (pour risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs) **sensiblement dans un périmètre de zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et/ou concerné directement par un axe de ruissellement concentré (voir extrait carte) ; ;**
  - bien non exposé à une contrainte géotechnique majeure tel que le karst au sens de l'article D.IV.57, 3, ou du moins donnée inconnue ;

- à un bien immobilier situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature - d'une réserve naturelle domaniale - d'une réserve naturelle agréée - d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique - d'une zone humide d'intérêt biologique - d'une réserve forestière - visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
  - Bien immobilier non situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
  - Bien immobilier non situé dans ou à proximité d'une cavité zone humide visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
  - Bien non repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- À la création - modification - d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
  - Bien dont la localisation n'est pas susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
  - Bien non situé à proximité d'un site Seveso.

Autres indications sur le bien, à notre connaissance :

- Est situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui ne feront pas l'objet d'une épuration collective vers une STEP ;
- Voir remarques, caution, conditions, charges d'urbanisme, impositions, autorisation de raccordement égouttage, etc repris dans le permis antérieur (exemple : visites pompiers avant occupation du bien, etc.) ;
- N'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager

- N'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain ;
- N'est pas repris au sein d'un remembrement agricole ;
- N'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
- N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine
- **Donnée BDES relative au bien ne comporte pas de données au sens de l'article relatif à la gestion des sols, car le site internet BDES ne mentionne aucune donnée ; toutefois une recherche plus détaillée devrait être réalisée sur le bien car si à notre connaissance, il n'a pas fait l'objet formellement d'une pollution, suite à l'exercice d'une activité économique exercée anciennement et encore actuellement, il convient d'être attentif à cette donnée inconnue en réalité et du risque de pollution compte tenu des activités sur site (régulières ou non régulières) ; voir si un projet « assainissement sols déchets » est à réaliser ou pas ;**
- Le bien n'est pas repris dans un périmètre protégé au niveau de la législation relative à la protection des eaux souterraines, il convient toutefois de le vérifier auprès du SPW ;
- Le bien n'est pas dans une zone de prise d'eau ou de captage, sauf si ou repris dans liste des permis d'environnement pour prise d'eau forage. Il convient toutefois de le vérifier auprès du SPW.
- Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE (toutefois une vérification sera nécessaire).

**PERMIS :**

Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs permis d'urbanisme délivré(s) après le 01/01/1977 (les autorisations qui auraient pu être délivrées avant cette date ne sont pas obligatoires à être reprises dans le présent document en regard du CoDT) !

- Permis d'urbanisme n°2024/PT/01 **en cours d'instruction (En cours)** à \$\$, Monsieur \$\$ (25109E0144/00D000) visant à « Placement d'un distributeur automatique de pizza. »

- Permis d'urbanisme n°2015/PT/1109 autorisé (Octroi Collège le 30/03/2016) à Madame \$\$ (25109E0144/00D000) visant à « Création d'un espace traiteur dans un espace commercial existant et placement de signalisation publicitaire. ((exploitant a changé depuis et devenu vente de cigarettes électroniques)) »
- Permis d'urbanisme n°69/\$\$ autorisé (Octroi Collège le 30/07/1969) à Monsieur \$\$ (25109E0144/00D000) visant à « Agrandissement salle d'exposition' (avec imposition : réduire saillie extérieure vers la route à 75cms max. ) (existant : logement, magasin, atelier, garage, auvent pompes à essence, enseignes) »
- Permis d'urbanisme n°83/03 autorisé (Octroi Collège le 29/04/1983) à \$\$ (25109E0144/00D00) visant à « Construire un atelier de carrosserie ((v)) (plan modificatif 2A du 2303.83 avec mur masquant le hangar arrondi »

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

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

Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs permis d'environnement :

- Permis d'environnement n°2019/PE/03 non délivré (non poursuivi !) par Monsieur \$\$ (25109E011/00D000) visant à « Exploitation d'un car wash à la main » ;

Le bien en cause a fait l'objet d'une ou plusieurs déclaration(s) environnementale de classe 3 (non périmée) :

- Déclaration environnementale de classe 3 n°2024/CL3/DIV/007 délivré (Recevable) le 12/03/2024 à \$\$ (25109E0144/00D00) visant à « Entretien et réparations de véhicules automobile léger. 3 ponts élévateurs, un compresseur, mobile de 901, petits outillages à main électrique. »
- Déclaration environnementale de classe 3 n°2015/CL3/Gaz/030 délivré (Recevable) le 30/09/2015 à Monsieur \$\$ pour CARWASH Walhain (25109E0144/00D000) visant à « exploitation pour la vente de bouteilles de gaz propane »

- Déclaration environnementale de classe 3 n°2014/CL3/Gaz/014 délivré (Recevable) le 23/06/2014 à §§ (25109E0144/00D000) visant à « exploitation d'une citerne de gaz propane »

Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs permis uniques :

- Permis unique n°2017/PU2/01 délivré (Demande irrecevable) le 29/11/2017 à §§ \$ pour CARWASH Walhain (25109R011/00D000) visant « Car Wash à la main » ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun projet d'assainissement ;

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

Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs certificats d'urbanisme n°2 :

- Certificat d'urbanisme n°2 portant la référence n°2016/CU2/01 Refus Collège le 21/12/2016 à §§ (25109E0144/00D000) visant à « Extension d'un atelier et garage pour la construction d'un hall de stockage, bureau, logements. » ;

- Certificat d'urbanisme n°2 portant la référence n°2016/CU2/01 (abandonné obligatoirement car CoDT arrivé) à §§(25109E0144/00D000) visant à « Extension d'un atelier et garage pour la construction d'un hall de stockage, bureau, logements. »

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun autre dossier ;

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

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

Le bien en cause n'a fait l'objet d'une ou plusieurs infraction(s) urbanistique(s).

- Dossier n°01/33-8INF-1-Bhullar 2016 : Unité de Répression des Pollutions (URP) contrôle 5/10/2016 - exploitation car-wash sans autorisation - Signifier l'arrêt de l'activité (Collège 22/11/2017) - or activité toujours existante ;

- Dossier n°01/33-8 INF-2-Motorsport 2017 - PV n°NI.64M1-309454/16 du 17 octobre 2016 et NI 66 L4 005062/2016 ;

**Un avertissement préalable et/ou un PV constat d'infraction urbanistique a été dressé, il y a lieu de vérifier auprès de l'agent constateur/Fonctionnaire technique/Fonctionnaire déléguée/Police du suivi.**

Il appartient au propriétaire d'un bien de démontrer qu'il possède les autorisations des actes et travaux réalisés sur le bien.

Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressé.

La mention indiquant qu'aucun permis/certificat n'a été délivré après le 1er janvier 1977 se fonde également sur un archivage et encodage actuellement encore partiel des documents et données communales.

En ce qui concerne les constructions construites sur le bien, **aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme.** L'urbanisme n'a qu'une connaissance partielle de l'état du bien. La charge de la preuve de l'existence d'un permis appartient au propriétaire du bien, de même que l'apport de preuve tendant à démontrer que les actes et travaux relèvent de ce décret du 16 novembre 2017. Il se doit de renseigner l'Administration communale des documents de permis, données, etc qu'il aurait en sa possession et pour lesquels il ne serait pas fait mention dans le présent renseignement. Il se doit également de transmettre à l'acheteur de son bien lesdits permis et autorisations reçus pour le bien. Il est souhaitable que le Notaire transmette toutes informations d'historique de permis octroyés, etc dont il aurait connaissance et qui ne serait pas repris dans le présent renseignement, afin de compléter la banque de données informatiques.

Informations complémentaires pour les projets situés sur un bien ayant été inondé (non limités aux inondations de juillet 2021) : « Evaluer les conséquences concrètes qu'une inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement concentré a pu avoir sur le bien objet de la demande de permis, que le bien soit localisé ou non dans un périmètre d'aléa d'inondation afin de permettre aux autorités compétentes de statuer sur les demandes de permis exposées à un risque.» (Voir Circulaire du 23.12.2021 en annexe ou sur simple demande ou sur le site web communal)  
 Délibération du Conseil communal du 28 septembre 2021 : Gel des projets immobiliers en écart au Schéma de structure communal et/ou localisés dans des zones d'intérêt en

matière de gestion des eaux de ruissellement ou d'inondations - Voir délibération complète en annexe ou sur simple demande.

Toutes charges d'urbanisme et/ou impositions-conditions reprises dans un permis délivré pour le bien et qui n'auraient pas encore été réalisées le doivent dans les plus brefs délais ; moyennant communication préalable avec le service urbanisme@walhain.be et ce, obligatoirement avant d'entamer leurs réalisations.

**Sentier et Chemin vicinaux** : (Atlas et Nouveau décret d'application depuis 1<sup>er</sup> avril 2014 sur la « Voirie Communale »)

Présence d'un sentier ou chemin dans la parcelle ou en bordure au vu de l'Atlas des sentiers et chemins vicinaux et modifications éventuelles :

**Chemin en bord extérieur parcelle = Chaussée de Wavre (N4)**

**Voirie communale** : Voirie régionale gérée par le SPW (N4)

**Cadastre des impétrants** :

Le bien, sous réserve de vérification car la Commune ne possède pas de cadastre des impétrants et des emprises, ne semble pas être concerné par la présence d'une conduite souterraine.

**Wateringues** :

pas être repris dans un périmètre de Wateringue à notre connaissance.

**Equipements voirie**

Le bien **bénéficie** 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 **actuelle**

Toutes informations exactes sur les réseaux doivent toutefois être expressément demandées auprès des Intercommunales.

**Divers, rappels et observations** :

Mail du Fonctionnaire technique en 02/2024 : « La situation administrative du car wash est celle du refus tacite et nous n'avons trouvé trace d'aucun recours. Si ce car wash est toujours en activité, il n'est pas en ordre de permis. Il conviendrait de savoir si le car wash lave plus de 10 véhicules par jours et savoir le nombre de véhicules destinés à la vente afin d'évaluer un classement éventuel de l'exploitation en classe 2 ou non ; »

Zone de recul/alignement : voir avec le gestionnaire SPW de la National N4.

**Règlement de police** relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion : Se conformer au règlement approuvé par délibération du Conseil communal du 23 février 2015 et d'application depuis le 1<sup>er</sup> avril 2015.

**Règlement général de police** : Se conformer au règlement approuvé par délibération du Conseil communal du 23 mars 2015 et d'application depuis le 1<sup>er</sup> mai 2015.

**A titre de renseignements, les observations suivantes**

Vérifier les autorisations en matière environnementale (classe 2 et/ou 3) et urbanistique (CoDT D.IV.4 actes et/ou travaux), gestion des déchets, épuration des eaux usées (WC, lavage voitures, sanitaires, etc), rejets (pas de réseau d'égouttage en voirie), parc de stationnements de véhicules (en vente) sur site, remblais modification du relief du sol, création de rampe d'accès, modification de façades, enseignes, visite de contrôle service de secours,abri-local, vente véhicules, masquage bulle existante, ainsi que de tout autre acte et travaux relevant d'une autorisation préalable ou d'une déclaration environnementale. Logement : un seul régulier ne peut être présent sur le bien actuellement.

Il est rappelé que le bien est en zone agricole au Plan de secteur et que cela engendre principalement au niveau urbanistique (CoDT) des demandes de permis d'urbanisme avec dérogations et dès lors, un avis conforme de la Fonctionnaire déléguée.

Si nécessaire, le demandeur de projet (lotissement, permis d'urbanisme, d'exploiter,...) sur le bien rencontrera le service urbanisme, sur rdv préalable, avant dépose de sa demande, en étant accompagné de son architecte.

Nous vous rappelons également :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des actes et/ou travaux visés notamment au CoDT, à défaut d'en avoir obtenu préalablement l'autorisation ou la prise d'acte par l'autorité ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme, d'urbanisation, d'environnement, certificat d'urbanisme, etc ; ;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme n)2 valide ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis

d'urbanisme pour mettre en œuvre les actes et/ou travaux y repris ;

- que des charges d'urbanisme et/ou conditions émises dans un permis délivré restent applicables au-delà de sa péremption de mise en œuvre ;

- que toute caution reprise au permis est due si la réception définitive n'a pas été actée par le Collège ;

Que le détenteur d'un permis octroyé, d'une autorisation, ... se doit de transmettre l'original reçu ainsi que les plans au futur propriétaire en cas de vente du bien ;

Nous communiquons au mieux sur notre connaissance des données relatives à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité, dès lors nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (SWDE, Esplanade René Magritte 20, 6010 Couillet et ORES-SEDILEC, Av. Jean Monnet 2 à 1348 Louvain-la-Neuve). »

L'adjudicataire déclare avoir pris toutes informations à propos des prescriptions urbanistiques grevant le bien vendu et dispense le vendeur de toutes justifications complémentaires à cet égard.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute infraction urbanistique et/ou environnementale.

### **2.1. Protection du patrimoine - Monuments et sites - remembrement légal - patrimoine naturel - données techniques - équipements**

Le bien vendu n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde des biens susceptibles d'être classés, n'est pas classé ni visé par une procédure de classement et ne fait pas partie d'une vue de site ou de village classé.

Le vendeur déclare en outre n'avoir pas connaissance que le bien présentement vendu :

- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

- soit visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visé à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au

patrimoine...), à l'exception de ce qui est éventuellement repris dans les renseignements urbanistiques susvisés.

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

En outre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

L'adjudicataire déclare parfaitement connaître les prescriptions urbanistiques relatives aux biens vendus ; elle reconnaît avoir été complètement informée à ce sujet et elle dispense que d'autres stipulations en matière d'urbanisme soient inscrites aux présentes.

### **2.2. Citerne à Mazout**

Les parties déclarent avoir été informées sur la nouvelle législation relative aux obligations concernant les citernes à mazout.

Le vendeur déclare que le bien prédécrit est pourvu d'une citerne à mazout d'une contenance inférieure à 3.000 litres.

Un procès-verbal de contrôle a été dressé le 23 avril 2025 et a été remis à l'adjudicataire antérieurement aux présentes.

### **2.3. Risque majeur (anciennement « Seveso »)**

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance et sur base des informations communiquées par l'administration communale, le bien **n'est pas** repris en zone marquée d'une surimpression « Risque Majeur » ou situé à proximité d'une industrie présentant d'accident majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement (anciennement Seveso) visée à l'article D.II.31. §2 du CoDT, et plus généralement, pas repris dans un des périmètres visés par l'article D.II.57 dudit Code susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

L'adjudicataire déclare avoir pu consulter l'information sur le site suivant : <http://www.seveso.be/fr/entreprises-seveso>

### **2.4. Epuration des eaux**

Le notaire instrumentant informe l'adjudicataire de la teneur des Arrêtés du Gouvernement Wallon des 19 juillet 2001 et 9 octobre 2003, relatifs à l'épuration des eaux et lui rappelle qu'il incombe de prendre contact avec l'Administration communale concernée afin de connaître avec précision la zone dans laquelle se situe l'immeuble présentement acquis (zone d'épuration individuelle ou collective).

### **2.5. Câbles et canalisations**

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

L'adjudicataire déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

### **3. Code de l'Eau - Certification Eau des immeubles bâtis**

Le vendeur déclare :

-que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;

-ne pas avoir demandé de CertIBEau et

-qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les parties sont informées que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

### **4. Environnement - gestion des sols pollués**

#### **4.1. Permis**

Le notaire instrumentant a informé l'adjudicataire que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement **à l'exception de différentes déclarations de classe 3 délivrées en date des 12 mars 2024, 30 septembre 2015 et 23 juin 2014 par la Commune de Walhain (voir détails dans les renseignements urbanistiques repris ci-avant).**

Il est rappelé à l'adjudicataire que les renseignements urbanistiques susvantis font état d'un mail du Fonctionnaire technique datant de février 2024 indiquant ce qui suit :  
« La situation administrative du car wash est celle du

refus tacite et nous n'avons trouvé trace d'aucun recours. Si ce car wash est toujours en activité, il n'est pas en ordre de permis. Il conviendrait de savoir si le car wash lave plus de 10 véhicules par jours et savoir le nombre de véhicules destinés à la vente afin d'évaluer un classement éventuel de l'exploitation en classe 2 ou non. »

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à la décharge du vendeur.

Pour autant que de besoin, il est ici fait mention de l'article 60 du décret du Conseil régional wallon relatif au permis d'environnement du onze mars mil neuf cent nonante-neuf publié au Moniteur belge du huit juin suivant, stipule littéralement ce qui suit :

« Art. 60. § 1<sup>er</sup>. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites. L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§ 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article

*aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »*

Comme prescrit par le décret précité, le notaire a donné lecture dudit article 60 du décret précité et en fait mention dans le présent acte.

L'adjudicataire déclare parfaitement connaître les prescriptions urbanistiques relatives aux biens vendus ; elle reconnaît avoir été complètement informée à ce sujet et elle dispense que d'autres stipulations en matière d'urbanisme soient inscrites aux présentes.

#### **4.2. Sols pollués**

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (ci-après « le décret » ou « le décret du 1er mars 2018 ») complété d'un arrêté du Gouvernement wallon (AGW) relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 6 décembre 2018, qui - pour l'essentiel - est entré en vigueur le 1er janvier 2019, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire - cédant ou cessionnaire - ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

#### **4.3. Information disponible**

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du **27 juin 2025**, stipulent notamment 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*

*MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3) : **Néant***

*MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) : **Néant***

*DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) : Néant »*

**4.4. 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 » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

**4.5. Déclaration de destination non contractualisée**

A/ Destination : le bien prédécrit est affecté en tout /en partie à l'usage suivant : « Résidentiel et Récréatif ou commercial ».

B/ Portée : Le notaire prend acte de cette déclaration.

C/ Déclaration du vendeur : Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Pour autant que le vendeur soit de bonne foi, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire accepte expressément. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

D/ Renonciation à nullité : L'adjudicataire reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la vente.

Pour autant, l'adjudicataire consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la vente.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé également par le notaire soussigné de la présence éventuelle

d'enfouissements et des dépôts pour lesquels aucune étude de sol n'a été effectuée et pour lesquels le notaire soussigné ne dispose d'aucune information y relative.

L'adjudicataire, ainsi dûment informé des obligations résultant des dispositions prérappelées et de la situation particulière des enfouissements et des dépôts fera sien l'ensemble des obligations en résultant, à l'entière décharge des créanciers poursuivants, du vendeur et du notaire soussigné.

**5. Dossier d'interventions ultérieures - article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 entré en vigueur le 1 mai 2001**

**A. L'arrêté Royal s'applique** aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civile suivants :

1) travaux d'excavation ; 2) travaux de terrassement ; 3) travaux de fondation et de renforcement ; 4) travaux hydrauliques ; 5) travaux de voirie ; 6) pose de conduits utilitaires, notamment, des égouts, des conduits de gaz, des câbles électriques, et interventions sur ces conduits précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe ; 7) travaux de constructions ; 8) travaux de montage et de démontage notamment les éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes ; 9) travaux d'aménagement ou d'équipement ; 10) travaux de transformation ; 11) travaux de rénovation ; 12) travaux de réparation ; 13) travaux de démantèlement ; 14) travaux de démolition ; 15) travaux de maintenance ; 16) travaux d'entretien et de peinture et de nettoyage ; 17) travaux d'assainissement ; 18) travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1 à 17.

**B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit :**

« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier

*d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire. »*

A ce jour les propriétaires débiteurs-saisis n'ont fourni aucune information sur ce point, le futur adjudicataire devra éventuellement faire dresser pareil dossier à ses frais.

#### **6. Contrôle de l'installation électrique**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire rédacteur des présentes 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 Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, publié au *Moniteur belge* du 28 octobre 2019, entré en vigueur **le 1<sup>er</sup> juin 2020**.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une **unité d'habitation** dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 23 avril 2025 dressé par la société ACA asbl, il a été constaté que l'installation relative à l'unité d'habitation **n'est pas conforme** aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le(s) notaire(s) des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Il est à noter que la société ACA asbl a dressé trois procès-verbaux relatifs aux installations électriques

relatives aux autres entités de l'ensemble que l'habitation et qu'il a été constaté que ces installations **n'étaient pas conformes** aux règlements en vigueur par rapport à ce type d'entité.

L'adjudicataire reconnaît avoir reçu du vendeur les exemplaires desdits procès-verbaux et fera son affaire personnelle à ses frais de la mise aux normes desdites installations électriques.

#### **7. Certificat de performance énergétique**

Un certificat de performance énergétique relatif à l'entité habitation du bien vendu a été établi par Monsieur Mostafa BOUJRAF le 23 avril 2025, mentionnant le code unique 20250423038920. Ce certificat mentionne que la classe énergétique de ladite entité est **G**. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que ce certificat est valable jusqu'au 23 avril 2035.

#### **8. Code de la gestion des ressources du sous-sol**

Conformément à l'article D.VII.11 du Code de la gestion des ressources du sous-sol (Livre 3 du Code de l'Environnement), le vendeur déclare au sujet du bien prédécrit qu'il n'a pas connaissance de :

1° l'existence d'un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol et sa durée ;

2° l'existence d'un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;

3° l'existence d'un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles, visé à l'article 2 de l'arrêté royal n° 83 du 28 novembre 1939 relatif à la recherche et à l'exploitation des roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles ;

4° l'existence de la servitude visée à l'article D.VII.2 ;

5° la présence d'un puits de mine ou d'une issue de mine relevant d'une concession existante ou retirée ayant fait l'objet de mesures de sécurisation ou connu sur le terrain.

#### **18.- SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le bien est vendu pour quitte et libre 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.

Si le produit de la vente n'était pas suffisant pour l'acquit intégral des dettes, il appartiendra aux adjudicataires de procéder à la purge hypothécaire conformément aux articles 110 et suivant de la loi hypothécaire, sans recours de ce chef contre le vendeur. Les frais de la purge et de l'ordre viendront en déduction du prix de l'adjudication.

Le bien prédécrit n'est grevé, au vu des certificats hypothécaires délivrés par le bureau de Sécurité Juridique d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 26 juin 2025, d'aucune inscription ni transcription, à l'exception de ce qui suit :

**- Inscription**

\$\$

**TRANSCRIPTION - COMMANDEMENTS ET SAISIES :**

\$\$

**19.- TRANSFERT DES RISQUES - ASSURANCES**

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes. Le notaire ne sera en aucun cas considéré comme gardien de la chose.

**20.- ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE**

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 éventuels 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.

**21.- IMPOTS**

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.

**22. - CONDITIONS SUSPENSIVE DE CREDIT**

**Les enchères présentées ne pourront pas être assorties d'une condition suspensive de financement.**

**23. - GARANTIE DECENNALE**

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale (art. 1792 - 2270 C. Civ. ancien). Toutefois, l'adjudicataire sera tenu à l'entière décharge du vendeur de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire, rédacteur du présent acte, qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

**24. - REGISTRE DES GAGES**

Les vendeurs reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur déclare :

- avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'il aurait effectués ou fait effectuer dans le bien ;

- que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

En conséquence, le vendeur déclare que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

Il ressort de la consultation du registre des gages en date du **02 juillet 2025** qu'il n'y a aucune inscription audit registre.

**25. - DELEGATION DU PRIX.**

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement, ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code Judiciaire, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice de l'application de l'article 1641 du Code Judiciaire.

**26.- DEGUERPISSEMENT DU SAISI**

La partie saisie sera sans droit quelconque dans le bien vendu, quinze jours après la signification lui faite de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article 1598 du Code judiciaire.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, du déguerpissement éventuel du saisi et des éventuels occupants, y compris l'enlèvement des différents encombrants présents sur les parcelles vendues, sans intervention des créanciers ni recours contre eux, ni contre le notaire soussigné. Il pourra y procéder dès le paiement du prix, en principal, intérêts, frais et accessoires et après la signification dont question à l'alinéa qui précède.

**27.- SIGNIFICATIONS**

Par courriel du 26 juin 2025, le Bureau GEERART préqualifié, créancier saisissant, a dispensé le notaire soussigné des sommations prescrites par le Code Judicataire.

Les vendeurs seront sommés par huissier de justice de prendre connaissance du présent cahier des charges.

**TITRE II : 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 autre :

- 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 à 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 bien 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 de lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

#### **ENCHÈRES**

##### Article 6.

Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://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.

### **SYSTÈME D'ENCHÈRES**

#### Article 10.

##### Général

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

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

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

**CONSÉQUENCES D'UNE ENCHÈRE**

Article 11.

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

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

Article 12.

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

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

**LA CLÔTURE DES ENCHÈRES**

Article 13.

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

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est 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 PROCES-VERBAL 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 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 pour cent (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 l'occupant 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 (6) semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.** Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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 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 pourcent (12,50%).

Cela s'élève à :

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent 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 cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille

euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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 adjudicataire, 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 (4%) 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 (10%) du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente - Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignait en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

### **Avertissement**

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

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

**Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi/vendeur à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur dans ces conditions de ventes, auxquelles le saisi/vendeur ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi/vendeur lui-même.**

**Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.**

### TITRE III : 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](http://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](http://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.

#### **ELECTION DE DOMICILE ET CERTIFICAT D'IDENTITE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile susindiqué.

Le(s) notaire(s) certifie(nt) l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le(s) notaire(s) certifie(nt) les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur registre national et de leur carte d'identité.

#### **LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

Les parties reconnaissent avoir été éclairés par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1<sup>er</sup> alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements*

*disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elle de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. »*

**DECLARATIONS DES PARTIES**

**Exécution** : Les parties se déclarent avisées de ce que, en application des articles 19 et 25 de la loi de Ventôse an XI les actes notariés sont exécutoires, en ce sens que la partie lésée pourra, à défaut d'exécution des obligations souscrites au présent acte par l'autre partie, procéder à l'exécution forcée, notamment par voie de saisie.

**DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à cent euros.

**DONT PROCES-VERBAL.**

Fait et passé lieu et date que dessus.

Et nous avons signé nous notaires ledit acte après lecture intégrale.

**Mention d'enregistrement**

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Jean-Frédéric VIGNERON à Wavre le 02-07-2025, répertoire 17288

Rôle(s): 57 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE le sept juillet deux mille vingt-cinq (07-07-2025)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 10215

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)