

---

**Valérie DHANIS & Enguerrand de PIERPONT**  
**NOTAIRES ASSOCIES - SRL**

Avenue de Tchéquie 3 boîte 1 à Braine-l'Alleud  
Numéro d'entreprise 0836.951.038 - RPM Nivelles - TVA BE 0836.951.038

---

Cahier des charges, clauses et conditions de vente suivant lesquelles il sera procédé par le ministère de Maître Enguerrand **de PIERPONT**, notaire à la résidence de Braine-l'Alleud, exerçant sa fonction au sein de la société civile sous forme de SRL « Valérie DHANIS & Enguerrand de PIERPONT, notaires associés », ayant son siège social à Braine-l'Alleud, avenue de Tchéquie, 3 boîte 1, à la vente online sur biddit.be du bien ci-dessous décrit, appartenant à

(...)

Ci-après dénommé « le vendeur » et/ou « le propriétaire »

(...)

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions relatives au bien vendu ;
- B. Le mode de fonctionnement de la vente
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

**A. CONDITIONS RELATIVES AU BIEN VENDU**

**Description du bien**

**COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD - Quatrième Division**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence ISIS », érigé sur une parcelle de terrain sise à l'angle de l'avenue Alphonse Allard et de l'Avenue Pire Lefebvre Desnouettes et reprise au cadastre sous Avenue Alphonse Allard, 251, cadastrée selon titre section E numéro 662 A et selon extrait cadastral récent section E numéro 662 A P0000 pour une contenance de 13 ares 36 centiares :

1/**L'appartement numéro vingt-trois (23)** sis au troisième étage et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : séjour avec cuisine, chambre, salle de bains avec water-closet ;

b) En copropriété et indivision forcée : les trente-trois/millièmes (33/1.000èmes) des parties communes y compris le terrain.

2/**Le garage (emplacement de parking) dénommé G4** sis au sous-sol et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit

b) En copropriété et indivision forcée :  
deux/millièmes (2/1.000èmes) indivis dans les parties  
communes dont le terrain.

L'ensemble portant l'identifiant parcellaire  
numéro 662 A P0026.

Revenu cadastral non indexé : 681,00 euros.

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

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

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

#### **Origine de propriété**

(...)

#### **Mise à prix**

##### Article 1

La mise à prix s'élève à nonante-neuf mille euros  
(99.000,00 EUR).

#### **Enchère minimum**

##### Article 2

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

#### **Début et clôture des enchères**

##### Article 3

Le jour et l'heure du début des enchères est le  
jeudi 14 avril 2022 à 12 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est  
le vendredi 22 avril 2022 à 12 heures, sous réserve  
d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 34 ci-  
dessous, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement  
généralisé de la plateforme d'enchères.

#### **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

##### Article 4

*Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le mercredi 27 avril 2022 à 18 heures.*

### **Visites**

#### **Article 5**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs en après-midi et sur rendez-vous en contactant le 0476/244.177 (Monsieur Fabian LEPOMME)

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

En cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant, le notaire nommé pourra, lui-même ou par mandataire, aux frais du saisi, avoir accès au bien, au besoin avec l'aide de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

### **Condition suspensive de l'obtention d'un financement**

#### **Article 6**

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

### **Transfert de propriété**

#### **Article 7**

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

### **Jouissance - Occupation**

#### **Article 8**

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

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

L'acquéreur aura la jouissance du bien par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué en vertu d'un bail de résidence principale signé le 17 juin 2011, ayant pris cours le 1<sup>er</sup> juillet 2011 pour une durée de 9 ans, enregistré. Le loyer actuel est de six cent trente-deux euros et trente-deux centimes (632,32 EUR), charges comprises.

- Etat des lieux :

Aucun état des lieux n'a été enregistré. L'adjudicataire est informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

- Garantie locative :

Le vendeur déclare que

La garantie de mille cent euros a été versée sur un compte ouvert en la banque CBC.

A ce sujet, le vendeur veillera plus particulièrement à la cession en faveur de l'adjudicataire de toutes les garanties bancaires.

- Décompte

Le décompte des loyers et des charges sera établi au moment où l'adjudication devient définitive.

- Engagements et déclarations du vendeur

\*Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

### **Subrogation**

#### **Article 9**

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

Le bien étant loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

### **Droit de préemption - Droit de préférence**

#### **Article 10**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel ni d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire

### **Etat du bien - Vices**

#### **Article 11**

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.

Conformément à l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

### **Limites - Contenance**

#### **Article 12**

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

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

### **Mitoyennetés**

#### **Article 13**

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

### **Servitudes**

#### **Article 14**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes 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 et les celles éventuellement reprises dans les statuts de l'immeuble. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, 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.

En dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaire susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

#### **Article 15**

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

### **Actions en garantie**

#### **Article 16**

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

### **Copropriété**

#### **Article 17**

##### **1°ACTE DE BASE - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

L'acte ayant placé l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée a été dressé par les notaires Michel Cornelis, alors à Anderlecht, Dirk van Den Haute, alors à Sint-Kwintens-Lennik, en date du 9 septembre 1994, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles le 13 octobre suivant, volume 4298 numéro 1, suivi d'un acte de base modificatif reçu par les mêmes notaires le 13 octobre 1994, transcrit au même bureau le 31 octobre suivant, volume 4303 numéro 16.

L'association des copropriétaires est inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0810.020.175.

##### **2°DOCUMENTS ET INFORMATIONS**

Conformément à l'article 3.94 paragraphe 2 du Code civil, le notaire a demandé au syndic, courriel daté du 15 octobre 2021 notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le syndic a répondu le 8 novembre 2021 ce qui suit :

*« Madame,*

*En réponse à votre demande :*

*§ 2.*

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

**Néant**

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

**500€ / trimestre pour l'ensemble de la copropriété décidé lors de la dernière AG de 2020**

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

**Néant**

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

**Néant**

a) Le montant du fonds de roulement et fonds de réserve  
**Fonds de réserve pour l'immeuble 23.859,80€ dont 835,09€ pour le lot.**

**Fonds de roulement pour l'immeuble 12.436,80€ dont 435,29€ pour le lot.**

b) Le montant des arrières éventuels dus par le cédant  
**121<sup>e</sup> de frais de réponse + 313,25€ pour le 3eme trimestre = 434,25€**

c) Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété

**Néant**

d) Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques de charges de deux dernières années.

**En pièces jointes 2018/2019/2020**

e) Une copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale de l'association des copropriétaires.

**En pièce jointe. Les 3 trimestres de 2021 et les 4 trimestre de 2020 et 1 trimestre 2019 sous l'ancien syndic »**

Copie de cette lettre et de ses annexes seront remis à l'adjudicataire le jour où il aura la jouissance du bien.

La fonction de syndic de l'immeuble est exercé par : la SRL Immo CT (Cindy Toledo), Avenue Alphonse Allard 34/13 à 1420 Braine-l'Alleud.

### 3°CHARGES COMMUNES - FONDS DE RESERVES - LITIGES

#### **Charges ordinaires**

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic ou par les parties de commun accord.

#### **Charges extraordinaires et fonds de réserve**

Conformément à l'article 3.94, § 2, du Code civil, l'adjudicataire supportera :

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

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

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

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

#### **Propriété du fonds de réserve**

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

#### **Créances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

#### **Privilège de l'association des copropriétaires**

Le vendeur est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.



Nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés des charges couverts par ce privilège, sur base des éléments qui lui ont été communiqués par le syndic, à moins que le vendeur ne produise une attestation du syndic relatant qu'il n'est plus redevable de quoique que ce soit à l'association des copropriétaires.

### **Code Wallon de l'habitation durable**

#### **Article 18**

Le notaire instrumentant rappelle les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (décret du 29 octobre 1998), et en particulier :

a) de l'obligation d'obtenir un permis de location délivré par la Commune de situation du bien, avant toute mise en location d'un logement collectif ou d'un petit logement individuel loué ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien n'est pas un logement dont la location est soumise à l'obtention préalable d'un permis de location, et que le bien n'a jamais fait l'objet d'un permis de location, ni d'un refus de pareil permis.

b) de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (occupé personnellement ou loué) d'un ou plusieurs détecteurs d'incendie conformément aux prescriptions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 (publié au Moniteur belge du 10 novembre 2004). Si le bien n'était pas équipé de détecteurs, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.

### **Dispositions administratives**

#### **Article 19**

##### ***1° URBANISME***

##### **a) Généralités**

L'adjudicataire est informé de l'opportunité de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement, auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Il est rappelé :

-qu'aucune garantie ne peut être donnée quant à la régularité des actes et travaux qui auraient été effectués sur le bien par le propriétaire actuel ou par les propriétaires antérieurs, ni quant à la conformité du bien avec les éventuels permis délivrés par les autorités compétentes.

-qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article

D.IV.4 du Code du Développement Territorial, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

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

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

*b) Informations visées à l'article D.IV.97*

Le vendeur déclare, ainsi qu'il résulte d'un courrier de la Commune de Braine-l'Alleud daté d'octobre 2021 que:

*« Le bien en cause :*

*1.est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*

*2.est situé en zone d'axe urbain au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 24.02.2012 et entré en vigueur le 04.08.2012 ;*

*3.le bien est situé dans le périmètre du schéma d'orientation local n° 4 BIS "Cité Jardin Germinal" approuvé par arrêté royal du 18.12.1961 ;*

*Le bien en cause a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants délivrés après le 1 er janvier 1977 :*

*-Permis n° 32/94 délivré le 26.04.1994 ;*

*-Permis de minime importance délivré le 03.10.1994 ;*

*-Permis de minime importance délivré le 17.10.1994 ;*

*-Permis de minime importance délivré le 18.05.1998 ;*

*-Permis d'affichage n° 2013/AF016 délivré le 24.03.2014 ;*

*Ces permis ont respectivement été délivrés en vue de :*

*-Construire un immeuble à 21 appartements et rez commercial ;*

*-Modifier l'accès aux garages en sous-sol (nouvel accès par la façade latérale et non arrière) autorisé au permis n° 32/94 du 26.04.1994 ;*

*-Modifier les dimensions du bâtiment et l'accès aux garages en sous-sol autorisé au permis n°32/94 du 26.04.1994 ;*

*-Équiper la balustrade de verres fumés du même type que ceux des autres terrasses ;*

*- Placer une enseigne ;*

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

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans ;*

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine ;

N.B. : Si d'autres autorisations dont vous auriez connaissance ne sont pas reprises dans nos renseignements, merci de bien vouloir nous en communiquer une copie.

En complément à ces informations, nous vous communiquons les renseignements suivants :

A. Nous attirons votre attention sur le fait que l'affectation urbanistique du bien telle que reprise sur la matrice cadastrale n'a pas de valeur réglementaire. Nous vous conseillons donc de vous en tenir aux renseignements qui vous sont donnés par la présente lettre en ce qui concerne les actes délivrés après le 1 janvier 1977 (s'ils existent) et ce afin de déterminer l'affectation actuelle dudit bien ;

B. En ce qui concerne les constructions éventuelles érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite des lieux il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ;

C. Le plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01.12.1981 stipule :

Art. D.II.24. De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

4. Il y a lieu de tenir compte du plan d'alignement de l'avenue Alphonse Allard approuvé par arrêté royal du 07.11.1910.

N.B. : La Commune de Braine-l'Alleud n'est pas soumise à la législation relative au remembrement rural.

5. En ce qui concerne le certificat de conformité dont question à l'article D.IV.73 du CoDT, le Gouvernement wallon n'a pas encore arrêté les dispositions relatives audit certificat.

6. Il n'existe pas d'autres dispositions par lesquelles des limitations seraient imposées au propriétaire ou obligerait celui-ci, préalablement, à certains actes,

d'obtenir des avis ou décisions, si ce ne sont les dispositions légales particulières à chaque type d'acte;

7.le bien n'est pas grevé d'une servitude de passage publique. (Au cas où les informations à votre disposition seraient contradictoires avec les nôtres, veuillez prendre contact avec Monsieur Theisman, Géomètre communal, au 02/854.03.98) ;

8.le bien n'est pas repris sur la liste des bâtiments insalubres ;

9.le bien est repris en zone égouttable/égouttée au PASH il y a donc lieu de prendre contact avec notre service pour de plus amples renseignements ;

10.le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

11.le bien n'est pas compris dans le périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine, de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12, D.V.13 du Code

12.le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;

13.le bien n'est pas classé au sens du même Code ;

14. le bien n'est pas visé par une procédure de classement au sens du même Code ;

15. le bien ne figure pas sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ;

16. le bien n'est pas situé dans une zone de protection du même Code ;

17. le bien n'est pas repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine au sens du Code wallon du Patrimoine ;

18. le bien ne relève pas du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région ;

19. le bien n'est pas repris à l'inventaire communal au sens du Code wallon du Patrimoine ;

20. le bien n'est pas visé à la carte archéologique au sens du même Code ;

21. le bien ne fait pas partie des sites Natura 2000 retenus par le Gouvernement wallon ;

22.le bien n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols (BDES) au sens de l'article 10 du décret du 1 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

23.le bien n'est pas situé dans une zone de ruissellement et n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation (plan P.L.U.I.E.S. – <http://cartographie.wallonie.be>) ;

24. le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ;

25. Un Plan Communal de Mobilité a été approuvé par le Conseil Communal le 11/05/2009. Ces documents d'orientation peuvent être consultés auprès du service de l'Urbanisme ainsi que sur le site web ([www.braine-lalleud.be](http://www.braine-lalleud.be))»

c) Informations relatives aux permis :

Le vendeur déclare également :

\*que le bien a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :

- Permis n° 32/94 délivré le 26.04.1994 ;

- Permis de minime importance délivré le 03.10.1994 ;

- Permis de minime importance délivré le 17.10.1994 ;

- Permis de minime importance délivré le 18.05.1998 ;

- Permis d'affichage n° 2013/AF016 délivré le 24.03.2014 ;

Ces permis ont respectivement été délivrés en vue de :

- Construire un immeuble à 21 appartements et rez commercial ;

- Modifier l'accès aux garages en sous-sol (nouvel accès par la façade latérale et non arrière) autorisé au permis n° 32/94 du 26.04.1994 ;

- Modifier les dimensions du bâtiment et l'accès aux garages en sous-sol autorisé au permis n° 32/94 du 26.04.1994 ;

- Équiper la balustrade de verres fumés du même type que ceux des autres terrasses ;

- Placer une enseigne ;

\*que le bien n'a fait l'objet d'aucun \*(autre)\* permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir et/ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977.

\*que le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

\*qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial, à l'exception toutefois des droits qui résultent des permis d'urbanisme dont il fut question ci-avant.

\*que le bien vendu ne fait actuellement l'objet d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'il n'a pas connaissance de ce que ledit bien est concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites.

d) Informations relatives à la division du bien

Pas d'application

e) Informations relatives aux infractions urbanistiques

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions, travaux et actes soumis à autorisation qui auraient été effectués par lui. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier, qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé et qu'il ne lui a pas été adressé d'avertissement préalable.

Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis autres que ceux relatés ci-dessus depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique du bien.

S'agissant de la période antérieure, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises ci-dessus ou dans son titre de propriété.

Le vendeur déclare en outre, que son titre de propriété, à savoir l'acte reçu par le notaire Olivier Waterkeyn, en date du 14 avril 2010, dont question à l'origine de propriété ci-dessus, stipule textuellement ce qui suit :

*« CONDITIONS SPECIALES*

*On peut lire dans le titre de propriété du vendeur et dont question à l'origine de propriété, ce qui est ici textuellement et littéralement reproduit : » Un litige est actuellement pendant devant le Tribunal de Nivelles concernant une plus-value qui aurait été acquise par l'immeuble dont fait partie le bien vendu, ensuite d'une infraction au permis d'urbanisme délivré par la Commune de Braine-l'Alleud.*

*Les vendeurs aux présentes garantissent à l'acquéreur qu'il ne sera pas inquiété dans le care du litige dont question ci-avant, et que par conséquent aucune somme représentative de cette éventuelle plus-value ne pourra lui être réclamée pour les quotités représentées par l'appartement et le garage acquis par lui, à savoir trente-cinq millièmes (35/1.000èmes).*

*Les vendeurs déclarent avoir obtenu la constitution par la société anonyme « IBC DE COENE CONSTRUCTÉ, avec siège à Courtrai, Kennedypark, 15 (auparavant ICASA société anonyme, ayant été absorbée par IBC De Coene Construct), d'une garantie bancaire irrévocable pour cette éventuelle plus-value, suite à deux conventions intervenues entre les copropriétaires d'appartements et ladite société anonyme,*

respectivement le huit juillet mil neuf cent nonante-sept et le cinq juin deux mille.

Par conséquent, les vendeurs s'engagent à prendre personnellement en charge le paiement des sommes qui pourraient être réclamées à l'acquéreur du chef de la plus-value précitée, et ce pour le cas où la garantie bancaire constituée par « ICASA » (actuellement IBC De Coene Construct) s'avérerait défaillante ou insuffisante ».

Interrogée à ce sujet, le syndic de l'immeuble a, par courriel daté du 10 décembre 2021 indiqué ce qui suit :

«Pour répondre à votre question, il y a eu lors de la construction, une infraction urbanistique concernant la hauteur de la toiture.

Cependant, un montant d'environ 34.000€ indexé si mes informations son correcte a été bloqué jusqu'en 2016 en cas de recours d'un voisin au sujet de l'infraction.

Néanmoins depuis 2016 l'ancien syndic en place n'a semble t'il pas renouveler cette « garantie » auprès de la banque Belfius.

L'immeuble ayant été construit en 1994, et aucune demande ou plainte n'a été introduite a ce jour depuis la construction auprès de la commune ou des autorité compétente .

Il semble compliquer qu'un recours puisse valablement être introduit à l'encontre de la copropriété après 26 ans de construction. »

#### f) Affectation

Le bien vendu est actuellement affecté à usage d'habitation. A notre connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'un changement de cette affectation.

#### g) Zone inondable

Il ressort de la consultation de la cartographie de l'aléa d'inondation approuvé par le Gouvernement wallon que le bien ne se situe PAS dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement au sens de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

L'adjudicataire est informé par le notaire que le bien est situé POUR PARTIE en zone d'aléa d'inondation moyen par ruissellement au vu de ladite cartographie de l'aléa d'inondation.

## **2° ENVIRONNEMENT**

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

### **3° ETAT DU SOL**

#### Banque de Données de l'Etat des Sols

Conformément à l'article 31 du Décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, le vendeur a obtenu, pour chacune des parcelles objet de la présente vente, un extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES).

Cet extrait conforme, daté du 16 septembre 2021 renseigne 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».**

#### Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare, sans qu'on exige de lui des investigations préalables :

- qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret sols wallon, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> dudit décret.

- qu'il n'a personnellement pas exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et qu'il n'a pas abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol ;

- qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de l'extrait conforme dont question ci-dessus.

### **4° CITERNE A MAZOUT**

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de cuve à mazout dans le bien vendu.

Le chauffage est électrique.

### **5° DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEUR**



Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a été effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'il a l'obligation de constituer un dossier d'intervention ultérieure en cas de réalisation de travaux visés par ledit arrêté royal, et ce en vue de le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

#### **6° INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Les parties reconnaissent avoir été informées de la portée de l'Arrêté Royal du 10 mars 1981, modifié par arrêtés royaux des premier avril 2006 et 25 juin 2008, rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique.

Depuis le premier juillet 2008, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, le vendeur est tenu de faire effectuer à sa charge une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé (article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques).

Une visite de contrôle de l'installation électrique a été faite par l'asbl Belor en date du 2 décembre 2021. L'original de ce procès-verbal sera remis après paiement de la totalité du prix et des frais.

La réalisation de ce contrôle n'implique pas la mise en conformité de l'installation électrique par le vendeur, le bien étant vendu en son état actuel. Le contrôle ayant révélé que l'installation électrique ne répond pas aux normes applicables, l'adjudicataire aura trois obligations : 1) communiquer par écrit son identité ainsi que la date de l'acte authentique de vente à l'organisme qui a effectué le contrôle ; 2) remédier aux manquements constatés lors de la visite de contrôle ; et 3) faire procéder à une nouvelle visite de contrôle par le même organisme avant le 2 décembre 2022, pour constater la conformité de l'installation.

#### **7° CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien objet de la présente vente a été établi par le certificateur agréé Olivier Quatresooz à Waterloo en date du 28 novembre 2021 et mentionne comme résultat C. Ce certificat, dont l'original sera remis à l'adjudicataire

après paiement de la totalité du prix et des frais, porte le code unique 20211128003838.

#### **8°OBSERVATOIRE FONCIER**

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas d'activité agricole sur le bien.

Il ne sera pas procédé à la notification de l'adjudication à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

#### **Situation hypothécaire**

##### **Article 20**

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

#### **Transfert des risques - Assurances**

##### **Article 21**

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

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

#### **Abonnements eau, gaz, électricité**

##### **Article 22**

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

#### **Impôts**

##### **Article 23**

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.

L'adjudicataire paiera notamment au vendeur, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié, la quote-part due par l'adjudicataire sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les biens inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

### **Publicité**

#### Article 24.

Par application de l'article 1582 du Code Judiciaire, les mesures de publicité suivantes seront faites, durant les six semaines qui précèdent la vente publique du bien ci-dessus décrit : la vente sera annoncée sur les sites internet suivants : [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), [www.notarimmo.be](http://www.notarimmo.be), [www.biddit.be](http://www.biddit.be)

c) des affiches seront apposées sur le bien.

#### Article 25.

Délégation du prix

La présente vente emporte de plein droit report sur le prix d'adjudication des droits des créanciers hypothécaires ou inscrits qui ont été valablement appelés à l'adjudication, conformément à l'article 1326 du Code judiciaire.

## **B. MODE DE FONCTIONNEMENT DE LA VENTE**

#### Article 26.

Adhésion

La vente online sur [biddit.be](http://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.

#### **Modes de la vente**

Article 27. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 28. 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 29. 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 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.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

Article 30. 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 31. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

### ***Le déroulement d'une vente online sur biddit.be***

Article 32. 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 33. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

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

### ***Systeme d'enchères***

#### Article 34.

##### Général

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

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

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

#### **Conséquences d'une enchère**

Article 35. 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 36. 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 37. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

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

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

#### ***Refus de signer le PV d'adjudication***

##### Article 38.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

-soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

-soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

#### **Mise à prix et prime**

Article 39. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

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



Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjudgé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

Article 40. Dans le cas présent, l'adjudication ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

***Subrogation légale***

Article 41. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° de l'ancien 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 42. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

### ***Adjudication à un colicitant***

Article 43. 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 44. 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 45. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

### ***Cautio***

Article 46. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais soit payé comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

### ***Solidarité - Indivisibilité***

Article 47. 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 877 de l'ancien Code civil).

### ***Prix***

Article 48. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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.

Article 49. Les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en 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. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 48 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Elle est égale à :

- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%), 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 trente pour cent (19,30%), 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 trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-sept virgule cinquante-cinq pour cent (17,55%), 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 pour cent (17,00%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 quinze pour cent (16,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 trente-cinq pour cent (15,35%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), 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 pour cent (14,00%), 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);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule soixante pour cent (13,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule trente-cinq pour cent (13,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize pour cent (13,00%) 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 quatre-vingt pour cent (12,80%) 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 septante-cinq pour cent (12,75%) 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 septante pour cent (12,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

#### Article 50.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 49, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

### ***Compensation***

Article 51. 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 du ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par

l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

#### ***Intérêts de retard***

Article 52. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

#### ***Sanctions***

Article 53. 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 de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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



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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

#### ***Pouvoirs du mandataire***

Article 54. 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 55. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

### **C. LES DEFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions de vente 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.

#### **CERTIFICAT D'IDENTITE**

Pour satisfaire aux exigences de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie, d'après le Registre national des Personnes physiques, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile du vendeur, tels qu'ils sont ci-avant énoncés.

**INTERETS                      CONTRADICTOIRES                      -                      ENGAGEMENTS**  
**DISPROPORTIONNES**

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit pour chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés.

**DROITS D'ÉCRITURE (Code des droits et taxes divers)**

Le droit s'élève à cinquante euros.

**DONT PROCES-VERBAL.**

Fait et passé à Braine-l'Alleud, en l'étude, le quinze février deux mille vingt-deux.

Et lecture faite, le notaire a signé.

(suit la signature)