

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ.

Le sept février.

Nous, Maître **Frédéric de RUYVER**, notaire à Court-Saint-Étienne.

.../...

**Il convient de préciser que [REDACTED] ne détient que la nue-propiété du bien visé aux présentes.**

Par conséquent, seuls les droits qu'il possède sur ledit bien, à savoir l'intégralité de la nue-propiété, font l'objet de la saisie et seront soumis à adjudication.

.../...

Procédons à l'établissement des **conditions de vente de la vente online sur biddit.be** du bien décrit ci-dessous, à la requête du créancier saisissant :

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales de la vente ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. La/Les procuration(s), si reprise(s).

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE LA VENTE**

**COORDONNÉES DE L'ÉTUDE**

SRL « N2 »  
Boucle Joseph Dewez, 1  
1490 COURT-SAINT-ETIENNE  
Téléphone : 010/61.22.40  
[info@n2notaires.be](mailto:info@n2notaires.be)

**PRELABLE : DESCRIPTION DU BIEN**

La nue-propriété du bien suivant :

**COMMUNE DE COURT-SAINT-ETIENNE**

Une maison d'habitation, avec dépendances et jardin sise Rue du Try 1, cadastrée selon titre section F, numéro 585/F pour une superficie de six ares cinquante-quatre centiares (6a 54ca) et selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section F, numéro 0585FP0000, pour une même superficie.

Rappel de plan :

Tel que le terrain, assiette de ledit bien, est figuré et décrit sous liseré jaune au procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert Dominique NOEL à Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 17 juin 1999, lequel plan est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Yves Somville, à Court-Saint-Etienne, à l'intervention du Notaire Erik Struyf, dont question dans l'origine de propriété.

Acte de division

Cette parcelle de terrain constitue le lot 3 du terrain qui a fait l'objet d'un acte de division reçu par le notaire Max Somville, alors à Court-Saint-Etienne, en date du 18 février 1999, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles, le 17 mars 1999, volume 5608, numéro 15.

Revenu cadastral non indexé : deux mille cent septante-quatre euros (€ 2.174,00)

Ci-après dénommé « *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.

ORIGINE DE PROPRIETE

A ce sujet, il nous a été déclaré ce qui suit :  
.../...

Situation hypothécaire

Le bien prédécrit se vend pour quitte et libre de toutes dettes ou charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, en ce sens que le prix de vente, étant, conformément à la loi, délégué aux créanciers inscrits, l'adjudication aura pour effet, après paiement ou consignation, de transformer les droits des créanciers inscrits en un droit de privilèges sur le prix.

Dans le certificat hypothécaire trentenaire délivré par le bureau sécurité juridique à Ottignies-Louvain-la-Neuve, en date du 27 mai 2024 :.../...

.../...

La vente, **de la nue-propiété** du bien objet des présentes, se fera publiquement, aux enchères électroniques, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté.

a. Mise à prix

**La mise à prix est fixée à trois cent nonante-six mille deux cent onze euros vingt cents (€ 396.211,20)**

b. Enchère minimum

Le montant minimum des enchères (aussi dénommé « pas d'enchère ») est fixé à mille cinq cents euros (1.500,00-€).

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

c. Début et clôture des enchères

Le jour de début des enchères est fixé le **19 mars 2025** à 10 heures et le jour de clôture des enchères est fixé le **27 mars 2025** à 10 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le mercredi **3 avril 2025** à 16 heures.

e. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque mercredi de 14h à 16h et chaque samedi de 14h à 16h par l'intermédiaire d'une personne mandatée par l'Etude des notaires soussignés.

Les visites se tiendront du mercredi 19 février 2025 au mercredi 26 mars 2025.

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.

**Le notaire rappelle le prescrit de l'article 1580, al. 3, 4 et 5 du Code judiciaire :**

***« Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours 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.***

***L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.***

***Si la résistance est due à l'occupant des biens immobiliers saisis, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant ».***

f. Publicité

Par application de l'article 1582 du Code judiciaire, les mesures de publicité suivantes seront faites, durant le mois qui précède la vente publique du bien ci-dessus décrit :

- a) des affiches seront placardées sur le bien ;
- b) la vente sera annoncée sur les sites internet suivants : [www.biddit.be](http://www.biddit.be), [www.notaire.be/immo](http://www.notaire.be/immo) et [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) ;

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

Conformément à l'article 16 des conditions générales ci-après reproduites, **il est ici précisé que la présente vente ne prévoit pas d'adjudication sous la condition**

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

**1. SITUATION HYPOTHECAIRE-REGISTRE DES GAGES**

Le bien est vendu, et ce, à concurrence de **la totalité en nue-propriété**, pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque et de toute inscription au registre des gages, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

**2. PROPRIETE - RISQUES - ASSURANCE**

L'adjudicataire aura **la nue-propriété** du bien vendu à compter du moment où l'adjudication devient définitive.

**L'usufruitier actuel maintient son usufruit, et ce, sa vie durant.**

En conséquence, le nu-propriétaire ne détiendra la pleine propriété, ne jouira et ne disposera du bien donné qu'à compter du jour du décès de l'usufruitier.

**Les relations entre le nu-propriétaire et l'usufruitier seront régies par les dispositions du Code civil.**

**3. DROIT DE PRÉEMPTION - DROIT DE PRÉFÉRENCE**

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

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

**4. ÉTAT 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.

**Bien que l'adjudicataire ne puisse pas directement**

jouir du bien, étant donné l'existence de l'usufruit, il convient de rappeler 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.

La description du Bien à l'affiche ou dans les annonces n'est fournie qu'à titre de simple renseignement et n'est pas garantie.

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

**Par ailleurs, conformément à l'article 3.150 du Code civil, l'usufruitier et le nu-propriétaire devront établir, de commun accord, dans un acte séparé, un descriptif succinct du bien donné. Les parties choisiront, selon leur propre conception, la manière dont elles font la description du bien donné.**

Au terme de l'usufruit, l'usufruitier est tenu de remettre le bien à la disposition du nu-propriétaire dans le même état, à l'exception des dépréciations dues à l'usure normale, à la vétusté ou à un cas de force majeure.

Le nu-propriétaire ne pourra en aucun cas exiger l'enlèvement des ouvrages mis en place par l'usufruitier au terme de l'usufruit.

## **5. LIMITES - CONTENANCE**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le débiteur saisi 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.

## **6. MITOYENNETÉS**

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

## **7. CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés, sans recours contre le Débiteur saisi.

Compte tenu du caractère forcé de la vente, le notaire soussigné n'a pas pu recueillir la déclaration du Débiteur saisi relative à la présence ou à l'absence de servitude.

L'examen du titre de propriété du Débiteur saisi n'a toutefois révélé l'existence d'aucune servitude, sous réserve de celles éventuellement reprises dans le permis d'urbanisme groupé et ses annexes ainsi que l'acte de division précité et ses annexes.

L'adjudicataire a parfaite connaissance du l'acte de division, des permis d'urbanisme et leurs annexes pour en avoir reçu copie via la publicité en ligne.

L'adjudicataire, ses successeurs et ayant droits seront tenu de respecter les prescriptions imposées par l'acte de division, ses annexes, ainsi que de ses éventuelles modifications.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de ces derniers et qu'ils s'engagent à les respecter en tous points.

#### **8. DÉGÂTS DU SOL OU DU SOUS-SOL**

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le nu-propriétaire 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 Débiteur saisi a renoncé aux éventuels dommages et intérêts ou si le Débiteur saisi a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le Débiteur saisi pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

#### **9. ACTIONS EN GARANTIE**

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le Débiteur Saisi 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.

#### **10. Abonnements eau, gaz, électricité.**

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y

oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment.

Compte tenu de l'existence d'un usufruit au profit d'un tiers, la jouissance à l'adjudicataire est différée.

## **11. Impôts**

A compter de son entrée en jouissance (à l'extinction de l'usufruit), l'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le Bien 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 Débiteur saisi pour l'année en cours.

## **12. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **a. Prescriptions urbanistiques**

#### **1. INFORMATION GENERALE**

Le Bien est vendu avec les limitations du droit de propriété qui résultent notamment du Code de Développement Territorial (ci-après dénommé le « CoDT »), des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter au sujet desquels l'adjudicataire est censé avoir pris toutes informations.

A cet égard, il appartient à l'adjudicataire de recueillir, antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du Bien et sur son environnement.

b. L'adjudicataire se déclare informé de ce que chaque immeuble en Région wallonne est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

-le Code wallon du Développement Territorial et son arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 (CoDT) ;

-le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;



-le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

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

c. Le Notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que :

-il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

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

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

## 2. LETTRE DE LA COMMUNE ET INFORMATIONS

Pour satisfaire au prescrit du CoDT, le notaire instrumentant a demandé au Collège communal de Court-Saint-Etienne de lui délivrer les informations urbanistiques afférentes au Bien, visées à l'article D.IV.99 du CoDT. Le Collège a répondu en date du 30 mai 2024 ce qui suit littéralement reproduit :

### **« Renseignements visés à l'article D.IV.97 du Code**

• Le bien est situé en **zone d'habitat** au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien.

• Les guides suivants sont d'application sur l'ensemble du territoire communal :

✓ Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;

✓ Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme).

• Le territoire communal n'est soumis ni à un schéma de développement communal, ni à un schéma de développement pluricommunal, ni à un projet de schéma communal ou pluricommunal.

• Le bien est situé dans le périmètre : Néant

• Le bien **n'est pas situé** dans un périmètre de rénovation urbaine, dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou dans un périmètre de reconnaissance relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

Le bien **n'est pas concerné** par le plan relatif à l'habitat permanent.

• Dans le cadre du Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques (PASH) Dyle-Dette, le bien est repris en **zone d'assainissement collectif**. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service Environnement (010/620.625)

• Quant à la voirie et aux autres impétrants, le bien :

0 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. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service Travaux (010/620.642)

Il est situé à front d'une voirie **communale** (si régionale, gérée par le SPW - Direction des routes : av. de Veszprém, 3 à 1340 Ottignies LLN) pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Nous vous renvoyons auprès **du** gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné

• Quant aux informations relatives au Patrimoine : Néant

• Quant aux informations relatives à l'Environnement, le bien :

- **n'est pas** situé dans un **site Natura 2000** (article D.IV.57 4° b) du Code)

- **n'est pas situé** dans une réserve domaniale ou agréée ni une réserve forestière, ni dans un parc naturel

- **n'est pas concerné** par une zone humide d'intérêt biologique, ni une cavité souterraine d'intérêt scientifique

- **n'est pas traversé, longé ou situé à moins de 50 mètres d'un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau**

- **n'est pas** situé dans une **zone à risque d'aléa d'inondation** au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation

- **n'est pas** soumis à un **risque de ruissellement concentré** au vu de la cartographie ERRUISSOL

- **est potentiellement exposé** au risque lié à la présence de gaz radon (le territoire de la commune de Court-Saint-Etienne est soumis à un risque important de présence de gaz radon dans le sous-sol)

- **n'est pas exposé** à un risque d'accident majeur, à un autre risque naturel ou une autre contrainte

géotechnique majeure

- **n'est pas** situé dans une **zone de prévention de captage**

- **n'est pas** repris dans la **Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES)**

**Informations sur le statut administratif du bien visées à l'article D.IV.99 du Code. Le bien :**

- a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 (**Permis d'urbanisme n°3439 [PU 1996/0003] ; Permis d'urbanisme n°4132 [PU 1999/0036] ; PU2006/0038 ; PU 2006/0117 - voir annexes)**...

(...) ».

**a. Division sans permis de lotir/d'urbanisation (article D.IV.102).**

Sous réserve de ce qui est précisé dans les renseignements urbanistiques, et ci-dessous, il résulte des informations à disposition du notaire soussigné que le Bien n'est pas inclus dans le périmètre d'un lotissement et ne fait pas partie d'une propriété plus grande dont la présente vente entraînerait la division.

- Il est toutefois précisé que le terrain sur lequel est érigé le bien a fait l'objet, sous plus grande superficie, d'un permis de construction groupée numéro 3439, délivré par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Court-Saint-Etienne le 10 décembre 1996 sous la référence (05/PBA/528/ADL/SW). Ce permis a ensuite fait l'objet de l'acte de division reçu par le notaire Max Somville en date du 18 février 1999 dont question ci-avant.

L'adjudicataire déclare avoir connaissance de cet acte et en avoir reçu copie via la publicité en ligne.

Après en avoir eu lecture partielle et commentée par le notaire instrumentant, les comparants déclarent que ces pièces formeront un tout avec le présent acte pour avoir ensemble valeur d'acte authentique. L'adjudicataire est subrogé aux droits et obligations du Débiteur saisi qui en découlent et qu'il s'engage à respecter.

L'adjudicataire s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataire à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées.

Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de

division et qu'il s'oblige à le respecter.

**b. Permis et certificats d'urbanisme.**

Il résulte de la lettre précitée de la commune de Court-Saint-Etienne et des informations à disposition du notaire soussigné que le Bien ci-dessus a fait l'objet du permis/certificat d'urbanisme précité. Sans préjudice des droits en découlant, il n'est donné aucune garantie quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur ce Bien les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le notaire instrumentant rappelle :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le Bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

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

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

**c. Régularité urbanistique du Bien.**

L'attention de l'adjudicataire est spécialement attirée sur :

- l'importance de se conformer aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme et des sanctions édictées en cas de non-respect ;

- les dispositions du CoDT qui répriment non seulement la réalisation irrégulière d'actes et travaux mais également le simple maintien de pareils travaux. En ce sens, à l'exception du régime particulier de prescription visé à l'article D. VII.1 §2 du CoDT et du régime d'amnistie visé à l'article D.VII.1er bis, aucune prescription ne peut être invoquée pour couvrir des actes et travaux, même anciens, exécutés en violation des dispositions légales ou réglementaires.

A cet égard, il n'est donné aucune garantie à l'adjudicataire quant à la conformité des actes et travaux qui ont été effectués au Bien avec les prescriptions urbanistiques.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous actes ou travaux qui auraient été réalisés irrégulièrement sur le Bien.

**b. Observatoire foncier**

Le notaire a l'obligation de notifier à foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture les ventes (ainsi que d'autres opérations) portant sur tout ou partie des biens immobiliers agricoles, c'est-à-dire des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et

des biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC.

Le bien n'étant pas un bien immobilier agricole, le notaire instrumentant ne procédera pas à la notification de la présente cession à l'Observatoire foncier.

c. Droit de préemption - autorisation

Le bien objet de la présente vente n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal et ne fait pas l'objet d'un droit de préemption octroyé à la Direction de l'Aménagement Foncier Rural (Département de la Ruralité et des Cours d'Eau au sein de la Direction Générale Opérationnelle de Wallonie) en vertu des articles D.353 et suivants du Code Wallon de l'Agriculture.

d. Code wallon de l'habitation durable

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;

- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

e. Environnement - Gestion des sols pollués - Energie

1. PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Il résulte des informations à disposition du notaire soussigné que le Bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter).

2. ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUÉS

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 14 juin 2024 énonce notamment ce qui suit :

« SITUATION DANS LA BDES

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

:

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

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

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

Une copie de cet extrait conforme est à la disposition de l'adjudicataire.

#### B. Déclaration de destination

Il résulte des informations à disposition du notaire soussigné que le propriétaire serait titulaire des obligations du Décret Sols.

#### C. Déclaration de non-titularité des obligations

Quelle que soit la destination que l'adjudicataire entend donner au Bien, il ne lui est donnée aucune garantie de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. 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, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au Bien. L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

#### 3. CITERNE À MAZOUT

Il résulte des informations à disposition du notaire soussigné que le bien présentement vendu contient une citerne à mazout d'une capacité inférieure à 3000 litres, de sorte que la législation en la matière n'est pas applicable.

#### f. Dossier d'intervention ultérieure (Diu)

L'adjudicataire est averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;

2° les informations relatives à la nature et

l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;

4° l'identification des matériaux utilisés (article 36).

En vertu de l'article 48 dudit Arrêté, la personne ou les personnes qui cède(nt) un bien est (sont) tenue(s) de remettre, lors de chaque mutation totale ou partielle, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

S'agissant d'une vente forcée, l'adjudicataire est informé de l'impossibilité de lui transmettre l'éventuel dossier d'intervention ultérieur.

g. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro 20240607013894 et se rapportant au bien a été établi par STEINBACH Robin, certificateur PEB agréé, le 7 juin 2024 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

-classe énergétique : D

-Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 72.434

-Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 297

Une copie du certificat est à la disposition de l'adjudicataire sur le site Biddit et en l'étude du notaire soussigné. Le certificat original (s'il n'est pas uniquement disponible en version électronique) sera remis à l'adjudicataire à l'issue de la procédure de vente.

h. Contrôle de l'installation électrique

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 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle établi par l'a.s.b.l. Certinergie, en date du 7 juin 2024. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement. Une copie dudit procès-verbal est à la disposition de l'adjudicataire sur le site Biddit et en

l'étude du notaire soussigné.

L'adjudicataire supportera seul sans aucun recours contre le propriétaire actuel les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 12 mois, soit au plus tard le 8 novembre 2023.

- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'adjudicataire devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

**a. Aléa d'inondation.**

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances.

La cartographie des zones inondables est consultable sur le site : <http://geoportail.wallonie.be/home.html>

Il résulte des informations à disposition du notaire soussigné que le Bien n'est pas situé dans une zone inondable.

**b. Expropriation - Alignement.**

Il résulte des informations à disposition du notaire soussigné que le Bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou soumis à une servitude d'alignement résultant de normes techniques routières

**c. Monuments et sites.**

Il résulte des informations à disposition du notaire soussigné que le Bien n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

i. Servitude légale fluxys

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.



## **B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE**

### **Champ d'application**

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

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

### **Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

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

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

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre 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 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 ou reprise comme déterminé par le site internet.

### **Systeme d'enchères**

#### Article 10. Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

### **La clôture des enchères**

Article 13.

La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et

même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

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

#### Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont

également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

#### **Mise à prix et prime**

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement 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 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 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. Sous réserve de ce qui est dit ci-avant pour l'usufruitier, le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

### **Adjudication à un colicitant**

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

de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

#### **Porte-fort**

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé 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.

#### **Cautions**

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 du C.civ.).

#### **Prix**

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans **les six semaines** à



compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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 cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

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

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

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

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

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

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

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

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

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

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

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les

éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

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

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

#### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

#### **Intérêts de retard**

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

#### **Sanctions**

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou

autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

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

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

.

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits

d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg.

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

#### **Pouvoirs du mandataire**

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement



- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

#### **Avertissement**

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

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

#### **C. LES DÉFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système

d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ - CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le notaire instrumentant certifie le siège et/ou l'identité du Débiteur saisi ainsi que le siège et/ou l'identité du Requéran, tels que ci-dessus énoncés, au vu

de pièces officielles requises tant par la loi de ventôse que par la loi hypothécaire.

**DROIT D'ÉCRITURE**

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude à Court-Saint-Etienne, à la date susindiquée, et après lecture intégrale le Notaire a signé.

SUIVENT LES SIGNATURES.

« Pour l'acte avec n° de répertoire 1210, passé le 7 février 2025

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré quarante et un rôle(s), renvoi(s) au Bureau de Sécurité Juridique Ottignies-Louvain-La-Neuve le 14 février 2025 Référence ACO (5) Volume 0 Folio 0 Case 2231. Droits perçus : cinquante euros (€ 50,00). Le receveur (s). »

POUR EXPEDITION CONFORME