

"WATERKEYN-EDRICH"
Société à responsabilité limitée
RPM Nivelles et TVA 0778.622.958.
Chaussée de Bruxelles, 109
1410 WATERLOO

Cahier des charges coordonné de vente publique online
(art. 1224 C. jud)
Maison à Chastre, rue du Centre, 44

[REDACTED]
A Waterloo, en l'étude.

Nous, Maître **Olivier WATERKEYN**, notaire associé de résidence à Waterloo, commis par jugement du Tribunal de Première Instance du Brabant wallon du 6 mars 2020 pour procéder à la liquidation-partage judiciaire dont question ci-après, dressons ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles sera exposé en vente publique le bien ci-après décrit, en application de l'article 1224 du Code judiciaire.

CHAPITRE 1 : RAPPEL DE PROCEDURE - EXPOSE PREALABLE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

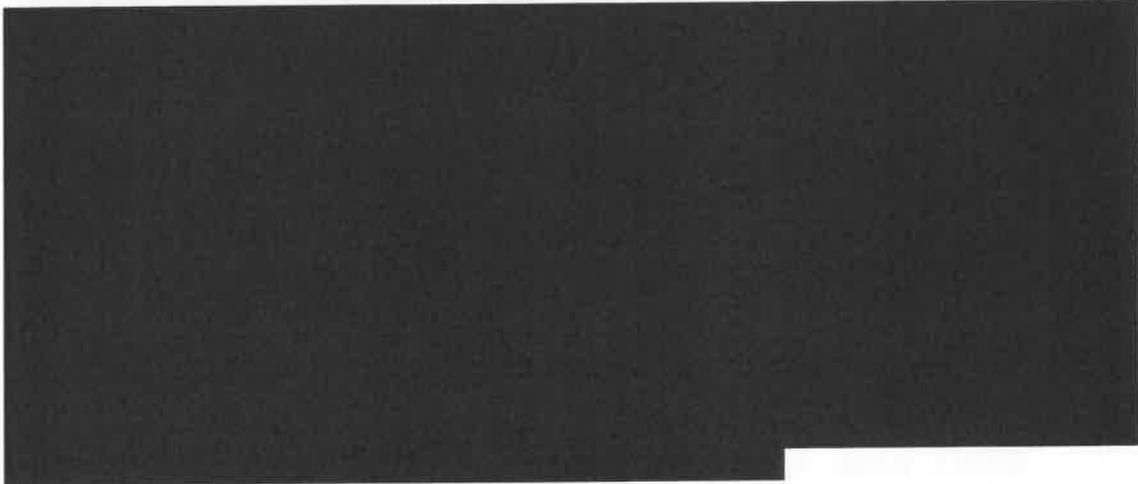
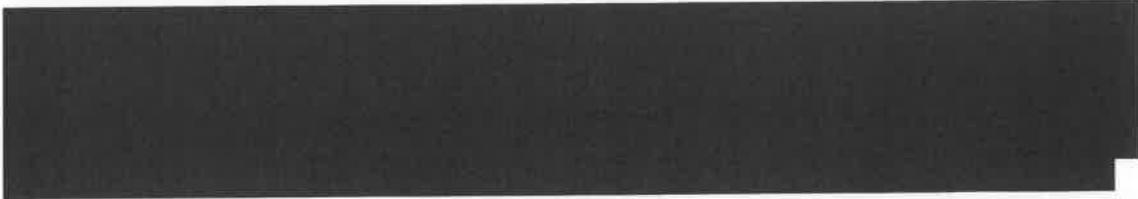
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



CHAPITRE 2 : CAHIER DES CHARGES

CET EXPOSE FAIT, le notaire dresse ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles aura lieu la vente publique online sur biddit.be du bien immeuble ci-après décrit.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude : Olivier WATERKEYN
Notaire
Chaussée de Bruxelles, 109, bte 201
1410 Waterloo
Personne de contact : Madame MASSON
Tél : 02.354.03.00
Mail : GM@notaire-olivierwaterkeyn.be

1. Description du bien

ARRONDISSEMENT JUDICIAIRE DU BRABANT WALLON
COMMUNE DE CHASTRE (1^{ère} division - Chastre-Villeroux-

Blanmont)

1. Une maison sise rue du Centre, 44, cadastrée selon titre section B, numéro 431/F et selon extrait cadastral récent, section B, numéro 0431FP0000 pour 1 are 62 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 959,00 €

2. Une parcelle de terrain non bâtie, en nature de cour, à prendre sur une parcelle cadastrée selon titre numéros 431/E et 432/B, et selon extrait cadastral récent section B, numéro 0431HP0000, d'une superficie de 40 centiares, telle que figurée sous teinte verte au plan qui demeurera ci-annexé.

Numéro parcellaire réservé (précadastration) : 25017 B
431 K P0000

Revenu cadastral non indexé : à déterminer

Plan : tel au surplus que ce bien figure sous teinte verte au plan dressé le 24 octobre 2024 par le géomètre-expert [REDACTED], dont un exemplaire restera ci-annexé.

Ledit plan a été enregistré dans la banque de données des plans du cadastre sous le numéro 25017/10430 et n'a pas été modifié depuis lors.

En conséquence, ce plan est dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 26 alinéa 3, 2° du Code des droits d'enregistrement.

Observation

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.

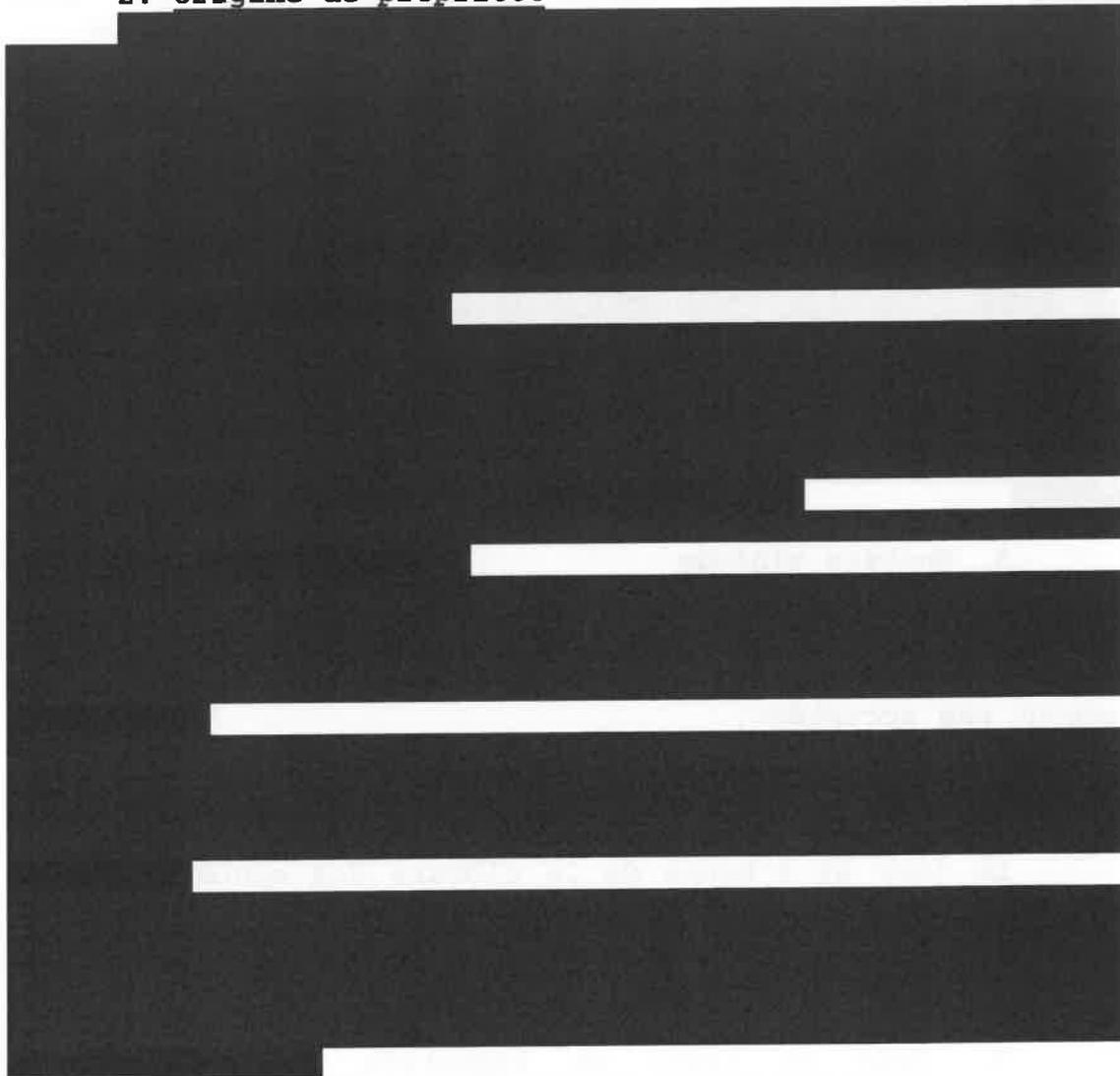
Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

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.

Appartenant à :

[REDACTED]

2. Origine de propriété



3. Situation hypothécaire

D'un état hypothécaire délivré par le bureau de sécurité juridique de Nivelles, le 4 août 2022 et d'un état complémentaire, il résulte que ce bien n'est grevé d'aucune inscription ou transcription.

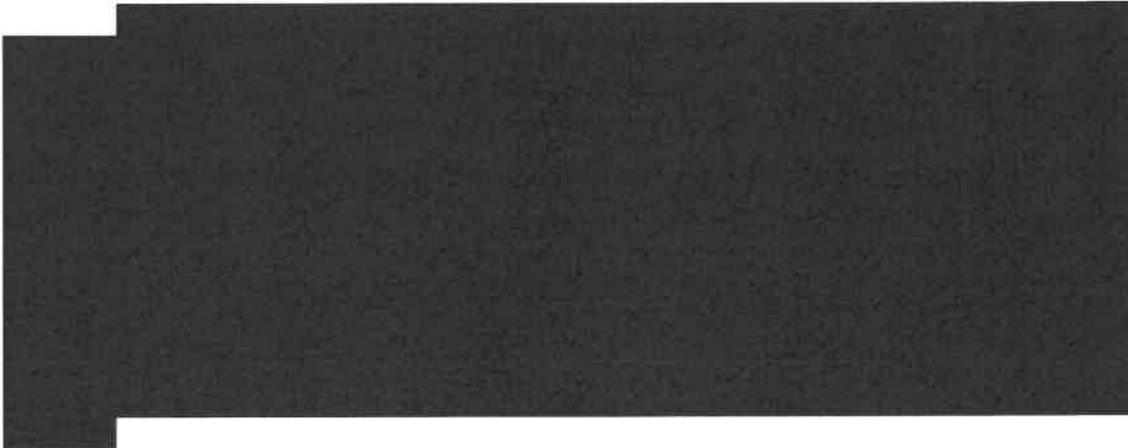
4. Mise à prix - Prime d'enchères - Frais - Prix de réserve

La mise à prix s'élève à cent septante mille euros (170.000,00 €).

L'adjudicataire devra supporter, outre les frais dont question à l'article 25 des conditions générales, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours.

Compte tenu de la date de signature du présent acte, si les pourcentages dont question à l'article 25 des conditions générales devaient être, pour quelque raison que ce soit, adaptés en 2025, les pourcentages applicables à la

vente seront ceux du tarif adapté de 2025, qui sera communiqué aux amateurs à l'occasion de la mise en vente.



5. Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

6. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le 18 mars 2025, à 10.00 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 26 mars 2025, à 10.00 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.

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

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le 31 mars 2025, à 16.30 heures.

8. Visites

Le bien pourra être visité par les amateurs, à partir du 15 février 2025 jusqu'au 15 mars 2025 (ces deux dates comprises), tous les vendredis de 12.45 heures à 14.45 heures et tous les samedis, de 11.45 heures à 13.45 heures.

En cas de non-respect de ces jours et heures de visite, et/ou en cas d'absence ou résistance du propriétaire ou de l'occupant, le notaire nommé pourra, aux frais du propriétaire, avoir accès au bien, au besoin avec l'aide de la force publique assistée, le cas échéant, d'un serrurier, dans le but de faire respecter les conditions de la vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

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 et/ou de poursuivre les visites pendant la période d'enchères.

9. Transfert de propriété - Impôts - Liberté hypothécaire

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

Il paiera et supportera à partir du même jour les taxes et impôts de toute nature, mis ou à mettre sur l'immeuble. Les taxes sur terrains non-bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent toutefois intégralement à charge du propriétaire pour l'année en cours.

L'adjudicataire devra verser en l'Etude du notaire soussigné, en même temps que les frais de la vente publique, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours. Si le montant du précompte de l'année en cours n'est pas connu, il sera pris comme base, à titre forfaitaire et définitif, le précompte immobilier de l'année précédente.

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.

10. Jouissance - Occupation

Le bien est libre de toute occupation et vide de tout mobilier.

Le mobilier meublant, les décorations, le contenu des armoires, les encombrants et autres objets de rebus qui y subsisteraient éventuellement seront enlevés par Monsieur PELSMAEKERS Etienne, et à ses frais.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien par la prise de possession réelle et effective du bien, qui aura lieu au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 semaines prenant cours le jour de l'adjudication définitive ou devenue définitive, pour autant qu'il ait, à ce moment, intégralement payé le prix, les frais et toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. A défaut, il en aura la jouissance lors du paiement intégral de ces sommes.

Il lui est interdit, avant ce paiement, 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.

11. Transfert des risques - Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à

l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

████████████████████ a précisé au notaire soussigné que le bien actuellement est assuré.

12. Abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et aux services de même nature

L'adjudicataire devra 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, en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le propriétaire ne puisse plus être recherché à ce sujet.

13. Dégradations

L'adjudicataire ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix d'adjudication en cas de dégradations sauf son recours à ses risques et périls contre les auteurs des dégradations.

14. Droit de préemption - Droit de préférence

Il résulte des recherches effectuées qu'il n'y a pas de droit de préemption conventionnel ou légal relatif au bien mis en vente.

15. Etat du bien - Vices

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

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

16. Limites - Contenance

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

17. Division de biens non soumise à permis d'urbanisation (art. IV, 102 CoDT)

Par courrier du 29 juillet 2024, le notaire

instrumentant a notifié le plan de division au Collège communal de la commune de Chastre et à la DGATLP du Brabant wallon, en précisant la nature du présent contrat, savoir une vente publique, et a attesté, sur base des déclarations des parties, que la destination du bien vendu, et ceux conservés par le vendeur, demeurerait inchangée.

Le collège communal de Chastre a répondu, le 30 septembre 2024, littéralement ce qui suit :

« (...)

Le bien en cause :

- Est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité - zone gérée par les articles D.II.23 6 2- 2° et D.II.25 du CoDT ;

- Le bien en cause (...)

- Le bien en cause est situé en périmètre nécessitant une réflexion d'ensemble zone d'habitat à caractère villageois - périphérie de Chastre-Blanmont au schéma de développement communal adopté par le conseil communal en date du 23 décembre 2008 et en vigueur depuis le 13 avril 2009. Ce schéma de développement communal impose pour cette zone une densité de 8 logements/ha, soit des parcelles de min 12 ares pour pouvoir y bâtir une habitation.

- Le bien en cause est situé en zone inondable d'aléa élevé par ruissellement.

L'objet de l'acte de division est la vente d'une cour extérieure en vue de donner un extérieur à l'habitation rue du Centre 44.

Nous prenons acte du plan de division, mesurage et bornage dressé le 05/04/2024 par le géomètre-expert Monsieur [REDACTED] visant la création de 2 lots suivants :

- ° - lot 1 : entité correspondant au lot vert sur le plan d'une superficie de 40 ca ;

- ° - lot 2 : entité correspondant au lot restant de l'habitation rue du Piroy, 1.

Après analyse de la division, nous portons à votre connaissance les remarques et/ou observations suivantes :

- La division est minimaliste et risque de nuire au confort de l'habitation située rue de Centre, 44. Elle risque de générer des conflits de voisinage dans les gestions des places de parking.

- Il serait plus opportun de diviser la cour en 2 parts égales afin de permettre d'aménager un espace de cours et jardin et de parking confortable pour la maison située rue du Centre, 44.

- Le collège pourrait imposer la mise en place de mesures utiles à ralentir les éventuelles coulées d'eau ou de boues sur le terrain (fascines, haie, zone enherbée,...)

- En cas de travaux de construction, transformation, changement d'affectation, création d'un logement supplémentaire sur le bien en cause, des charges d'urbanisme

pourront être imposées avec par exemple, l'obligation de prévoir des places de parcage en nombre suffisant suivant l'affectation de l'immeuble, l'aménagement d'un trottoir, etc.

Nous vous suggérons de reprendre dans l'acte, les éventuelles servitudes existantes et devant être maintenues ou celles résultant de la division. Ces précautions sont proposées dans le but d'éviter tout litige ultérieur. Ce texte peut reprendre, par exemple, le problème de l'écoulement des eaux pluviales, soit usées, les servitudes de vues, de passage, de canalisations, la mitoyenneté, la hauteur des constructions, la distance des plantations.

(...) ».

La DGATLP du Brabant wallon s'est abstenue de répondre dans le délai utile.

Le notaire soussigné précise que les remarques et observations de la Commune ne valent qu'à titre de simples renseignements, et que l'absence de réponse des autorités n'emporte pas nécessairement « accord tacite » quant à la division opérée, même s'il appartient en principe à l'autorité officiellement avisée de réagir, si la division devait contrevenir à l'interdiction de diviser sans permis d'urbanisation.

18. Mitoyennetés

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

19. Servitudes

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

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

Le titre de propriété du bien ne renseigne aucune servitude.

A telles fins que de droit, il est signalé que la maison construite sur la parcelle numéro 431/F, objet du présent acte, dispose de 7 fenêtres (châssis ouvrants) et d'une porte donnant sur la cour de la parcelle numéro 431/H qui demeure la propriété des vendeurs aux présentes.

Le propriétaire de la parcelle numéro 431/F aura le droit de conserver, à perpétuité, lesdites porte et fenêtres aux emplacements auxquels ils se trouvent actuellement. Il pourra également faire procéder au remplacement de la porte

porte et des châssis de fenêtres.

Des volets ou persiennes mécaniques pourront être placés devant les fenêtres, à l'extérieur du bâtiment.

Les fenêtres créent des vues et/ou des jours sur la parcelle numéro 431/H, et constituent donc des servitudes entre les parcelles 431/F et 431/H, qui devront être respectées et/ou subies par les propriétaires desdites parcelles, ou les personnes qui auront, à quelque titre que ce soit, la jouissance de ces parcelles.

Par le seul fait de l'adjudication définitive, l'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations découlant desdites servitudes.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance **ayant pour objet les parcelles 431/F et/ou 431/H**, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de ces servitudes, et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en découlant.

20. Conditions spéciales

Le titre de propriété du bien ne renseigne aucune condition spéciale.

Les conditions spéciales ci-après, qui concernent des situations de fait existant entre la parcelle cadastrée section B, numéro 0431FP0000 (ci-après citée 431/F), objet du présent cahier des charges, et la parcelle cadastrée section B, numéro 0431HP0000 (ci-après citée 431/H), qui demeure la propriété des vendeurs, s'imposeront à l'adjudicataire ainsi qu'à ses ayants-droit ou ayants-cause à tous titres.

20.1. Clôture du terrain

L'adjudicataire aura l'obligation de faire clôturer à ses frais exclusifs la bande de terrain procédant de la division de biens, sur toute sa longueur, au moyen d'une palissade en sapin autoclave (sauf autre accord à trouver avec le propriétaire voisin à propos des matériaux à mettre en œuvre), d'une hauteur de 1,80 mètre, à placer dans les règles de l'art (avec fondations et placement de poteaux), étant précisé que la clôture ne devra pas nécessairement être opaque mais pourra être ajourée.

20.1. Citerne à mazout - Suppression aux frais de l'acquéreur

La citerne à mazout aérienne, qui alimente le bien objet des présentes, se trouve sur la parcelle numéro 431/H.

L'acquéreur devra faire le nécessaire, à ses frais exclusifs et au plus tard dans les 6 mois du procès-verbal d'adjudication définitive, pour faire sectionner et bouchonner, dans les règles de l'art, le tuyau

d'alimentation de cette citerne à mazout. Les propriétaires de la parcelle 431/H pourront, s'ils le souhaitent, faire ensuite procéder à l'inertage ou à l'enlèvement de la citerne à mazout à leurs frais exclusifs, étant entendu que cette opération devra être réalisée par une société agréée.

A toutes fins utiles, le vendeur déclare qu'il existe, dans la maison érigée sur la parcelle 431/F un compteur de gaz, toujours plombé, qui permet d'alimenter la maison vendue en gaz de ville.

L'acquéreur fera le nécessaire, à ses frais, pour faire ouvrir ce compteur de gaz, de manière à raccorder l'immeuble au gaz et faire placer une chaudière au gaz.

20.2. Compteur d'eau

Le compteur d'eau de l'appartement se trouvant sur la parcelle cadastrée numéro 431/H (appartement localisé rue du Piroy 1) se trouve dans l'immeuble objet du présent acte, c'est-à-dire l'immeuble localisé rue du Centre 44 (parcelle cadastrée numéro 431/F).

Un compteur de passage, permettant le calcul des consommations, se trouve dans l'appartement.

L'adjudicataire de l'immeuble devra faire procéder, par la SWDE, à ses frais exclusifs, à l'installation, au plus tard dans un délai d'un an à compter de l'adjudication définitive, d'un compteur d'eau destiné à desservir exclusivement l'appartement, de manière à ce que chacun des biens dispose, à l'issue de cette période, de son propre compteur d'eau.

Pendant la période transitoire d'un an, les acquéreurs du bien prédécrit, et l'occupant de l'appartement sis rue du Piroy 1, supporteront chacun leurs frais respectifs de consommation d'eau.

Le locataire de l'appartement devra, à cet effet, soit donner accès au propriétaire de la parcelle numéro 431/F (rue du Centre 44), pour lui permettre de vérifier l'index du compteur de passage chaque fois que cela sera nécessaire, soit lui fournir une photo des index.

Un relevé contradictoire des index sera par ailleurs établi dès que l'adjudication sera devenue définitive.

21. Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le 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 propriétaire renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire pour

quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

22. Actions en garantie

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

23. Dispositions de droit administratif

23.1. Urbanisme - Code du développement territorial (CoDT)

23.1.1. Informations générales

Sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative pesant sur le propriétaire, les amateurs sont informés de ce qu'ils ne peuvent demeurer passifs, tant par rapport aux informations qui leur sont communiquées que par rapport à celles qu'il leur appartient de rechercher en fonction du projet qu'ils ont à propos du bien prédécrit.

Les amateurs ont en effet la possibilité de recueillir de leur côté, avant la séance d'adjudication, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

1°- 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, cité ci-après CoDT, 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.

Il semble que le bien prédécrit n'ait fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation, ni permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

En conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur le bien vendu.

23.1.2. Situation existante et future

Les principaux éléments constitutifs du statut administratif du bien vendu sont repris ci-après.

S'agissant de la situation existante, le notaire soussigné constate qu'aucune infraction urbanistique n'a

été relevée à charges du propriétaire du bien, sans pour autant que cela constitue une attestation de conformité du bien. Il appartient dès lors aux amateurs de vérifier la régularité du bien, auprès du service d'urbanisme de la commune.

S'agissant de la situation future, le notaire soussigné et les vendeurs ne prennent aucun engagement quant aux projets de l'adjudicataire à propos du bien prédécrit.

Le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Il semble - mais sans garantie de la part du notaire soussigné - que cette affectation soit régulière et qu'il n'y ait aucune contestation à cet égard. Aucun engagement n'est pris quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours ni intervention contre le notaire soussigné et les vendeurs.

23.1.3. Informations spécialisées délivrées en application des articles D.IV. 99 et 100 du CoDT.

Par courrier du 18 juillet 2022, le notaire soussigné a demandé à la Commune de Chastre de délivrer les informations reprises à aux articles D.IV.99 et 100 du CoDT.

Le notaire déclare, sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Chastre, le 26 juillet 2022, dont une copie est tenue à la disposition des amateurs en l'étude du notaire soussigné, que :

« (...)

Le bien en cause :

- Est situé en Zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(...)

- Est situé en Zone d'habitat à caractère villageois - centre de Chastre-Blanmont Périmètre nécessitant une réflexion d'ensemble et Zone d'habitat à caractère villageois - périphérie de Chastre-Blanmont ; au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 23 décembre 2008 et en vigueur depuis le 13 avril 2009 ;

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir/ d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977

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

En outre, nous vous informons que le bien :

- Est repris dans la banque de données de l'état des sols comme : zone blanche ;

- Fait l'objet d'une option particulière du schéma de développement de l'espace régional, à savoir que la commune de Chastre se rattache à la zone agro-géographique dite

Hesbaye et figure en zone vulnérable pour les nappes phréatiques des sables du Bruxellien ;

- Il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par l'article 84 §2 al 1^{er} ;

(...)

- Est soumis à un règlement communal d'urbanisme : protection des espaces verts ;

(...)

- Est repris dans une zone de la carte archéologique (entièrement dans la zone) ;

(...)

- Aléa d'inondation

Type d'aléa : élevé par débordement

- Est longé d'un axe de ruissellement concentré des eaux pluviales (LIDAXE) : pour un risque de niveau élevé ;

- Est situé en Régime d'assainissement Collective de plus de 2000 habitants au PASH Dyle-Gette ;

(...)

- 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 ;

(...)

- N'a pas fait l'objet d'une infraction urbanistique ou environnementale dans le passé mais aucun contrôle récent sur le terrain n'a été effectué par nos services afin de certifier qu'il n'existe à l'heure actuelle aucune infraction ;

(...)

Observation

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

Le collègue pourrait imposer la mise en place de mesures utiles à ralentir les éventuelles coulées d'eau ou de boues sur le terrain (fascines, haie, zone enherbée,...)

En cas de travaux de construction, transformation, changement d'affectation, création d'un logement supplémentaire sur le bien en cause, des charges d'urbanisme pourront être imposées avec par exemple, l'obligation de prévoir des places de parcage en nombre suffisant suivant l'affectation de l'immeuble, l'aménagement d'un trottoir, etc.

(...) ».

23.2. Environnement - Gestion des sols pollués

23.2.1. Permis d'environnement

Selon les informations qui ont pu être recueillies par le notaire soussigné, le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis

d'environnement.

Les vendeurs ont confirmé que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3.

Les spécifications relatives à la citerne à mazout sont reprises ci-dessous.

23.2.2. Etat du sol

23.2.2.1. Information

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 11 décembre 2024 énonce 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

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

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

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) : néant

(...) ».

Une copie de cet extrait conforme est tenue à la disposition des amateurs qui en feront la demande au notaire soussigné.

23.2.2.2. Déclaration de non-titularité des obligations

Les vendeurs ont déclaré ne pas être titulaires des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après dénommé « Décret sols wallon »), c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret (étant, selon les circonstances : phase d'investigation et phase de traitement de la pollution).

23.2.2.3. Déclaration de destination

23.2.2.3.1. Destination

Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur le fait que le bien est actuellement affecté à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

Aucun engagement n'est pris quant à l'usage futur que l'adjudicataire voudrait faire du bien.

23.2.2.3.2. Portée - Absence de contractualisation

Par conséquent, ni les vendeurs, ni le notaire soussigné, ne prennent d'engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol : les amateurs devront donc fixer le prix de l'adjudication en considération de cette exonération. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. Les amateurs sont avisés de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

23.2.2.3.3. Soumission/Absence de soumission volontaire

Aucune information n'étant disponible quant à une éventuelle pollution du sol, les vendeurs n'entendent pas se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils ont été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

23.2.2.3.5. Information circonstanciée

Le notaire soussigné et les vendeurs déclarent qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

L'adjudicataire ne pourra pas exiger d'eux des investigations préalables.

23.3 CertIBEau

Les vendeurs ont déclaré :

- qu'à leur connaissance le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- qu'ils n'ont pas demandé de CertIBEau et
- que le bien ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

23.4. Performance énergétique des bâtiments

Un certificat de performance énergétique du bien prédécrit établi par [REDACTED], le 4 novembre 2023, et portant le numéro de code unique 20221104020878.

Les indicateurs de performance énergétique sont les suivants :

- Classe énergétique : F
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 107859
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m² par an : 452

23.5. Zones inondables

En application de l'arrêté royal du 25 février 2006, déterminant la mise en place et les conditions de fonctionnement du Bureau de tarification en matière de catastrophes naturelles, le notaire soussigné déclare avoir interrogé le service de l'urbanisme de la Commune de Chastre, afin de savoir si le bien prédécrit se trouve, ou non, dans une zone inondable à risque.

Il résulte de la réponse de la Commune que le bien se trouve **en zone d'aléa élevé par débordement et est longé d'un axe de ruissellement concentré des eaux pluviales (LIDAXE) pour un risque de niveau élevé.**

23.6. Installations électriques

Le bien prédécrit est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 2 novembre 2022 dressé par CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

L'adjudicataire recevra un exemplaire dudit procès-verbal après complet paiement par lui du prix et des frais.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de l'adjudication définitive, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

L'adjudicataire devra communiquer son identité et la date de l'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à la charge exclusive de l'adjudicataire.

Les amateurs sont informés que des sanctions sont prévues par le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

23.7. Citerne à mazout - Type de chauffage

Les vendeurs ont déclaré au notaire soussigné que le bien contient une citerne à mazout d'une capacité égale ou inférieure à trois mille litres, de sorte qu'il n'y a aucune obligation de faire installer un système anti-débordement ou de faire procéder à un contrôle d'étanchéité.

Pour autant que de besoin, il est ici rappelé que l'acquéreur devra faire le nécessaire, à ses frais exclusifs et au plus tard dans les 6 mois du procès-verbal d'adjudication définitive, pour faire sectionner et bouchonner, dans les règles de l'art, le tuyau d'alimentation de cette citerne à mazout. Pour le surplus, il est renvoyé au point 20.1. ci-avant.

24. Dossier d'intervention ultérieure

Ce type de dossier tend à assurer la sécurité des

travailleurs et la prévention des risques professionnels (Arrêté Royal du 25 janvier 2001).

Les vendeurs ont déclaré ne pas avoir réalisé des travaux qui imposaient l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure depuis le 1^{er} mai 2001. Seul le remplacement des corniches a été effectué en 2018.

Par le seul fait de l'adjudication, l'adjudicataire acceptera que l'adjudication se fasse sans transmission du dossier d'intervention ultérieure. L'adjudicataire est informé qu'il sera tenu de l'obligation de constituer à ses frais un tel dossier et ce, sans recours contre les vendeurs ou le notaire soussigné.

25. Condition suspensive

La présente vente aura lieu sans condition suspensive de l'obtention d'un crédit par l'adjudicataire.

26. Intérêts de retard

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 complet paiement. Le taux d'intérêt est fixé à six virgule quatre-vingts pour cent (6,80%) l'an.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) Si plusieurs bien sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication de lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13.

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

Le notaire notifie ensuite au requérant le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le requérant accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le requérant 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 requérant et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité

forfaitaire de **minimum cinq mille euros (5.000,00 €)**.

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente. Sous réserve de ce qui peut être précisé à ce sujet dans les conditions spéciales de la vente, le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjudgé 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.

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 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 requérant pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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 :

Prix	Tantième (à 12,5 %)
de 0,00 € à 30.000,00 €	35%
de 30.000,01 € à 40.000,00 €	21,60%
de 40.000,01 € à 50.000,00 €	19,90%
de 50.000,01 € à 60.000,00 €	18,80%
de 60.000,01 € à 70.000,00 €	18,00%
de 70.000,01 € à 80.000,00 €	17,35%
de 80.000,01 € à 90.000,00 €	16,85%
de 90.000,01 € à 100.000,00 €	16,45%
de 100.000,01 € à 110.000,00 €	16,10%
de 110.000,01 € à 125.000,00 €	15,85%
de 125.000,01 € à 150.000,00 €	15,55%
de 150.000,01 € à 175.000,00 €	15,15%
de 175.000,01 € à 200.000,00 €	14,90%
de 200.000,01 € à 225.000,00 €	14,65%
de 225.000,01 € à 250.000,00 €	14,50%
de 250.000,01 € à 275.000,00 €	14,40%
de 275.000,01 € à 300.000,00 €	14,25%
de 300.000,01 € à 325.000,00 €	14,10%
de 325.000,01 € à 375.000,00 €	14,00%
de 375.000,01 € à 400.000,00 €	13,85%

de 400.000,01 € à 425.000,00 €	13,75%
de 425.000,01 € à 500.000,00 €	13,70%
de 500.000,01 € à 550.000,00 €	13,55%
de 550.000,01 € à 600.000,00 €	13,50%
de 600.000,01 € à 750.000,00 €	13,45%
de 750.000,01 € à 1.000.000,00 €	13,30%
de 1.000.000,01 € à 2.000.000,00 €	13,15%
de 2.000.000,01 € à 3.000.000,00 €	12,95%
de 3.000.000,01 € à 4.000.000,00 €	12,90%
au-delà de 4.000.000,01 €	12,85%

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais à charge de l'adjudicataire.

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

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

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

Le plus offrant et dernier 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 celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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 ;
- 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 spéciales de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière

civile majoré de quatre pour cent (4%) sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le requérant 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 requérant 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 requérant aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent (10%) du prix d'adjudication, revenant au requérant 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 requérant 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. 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'adjudicataire 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'adjudicataire 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'adjudicataire 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'adjudicataire défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'adjudicataire définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité 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 requérant 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 requérant 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. 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 adjudgé.

- 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.

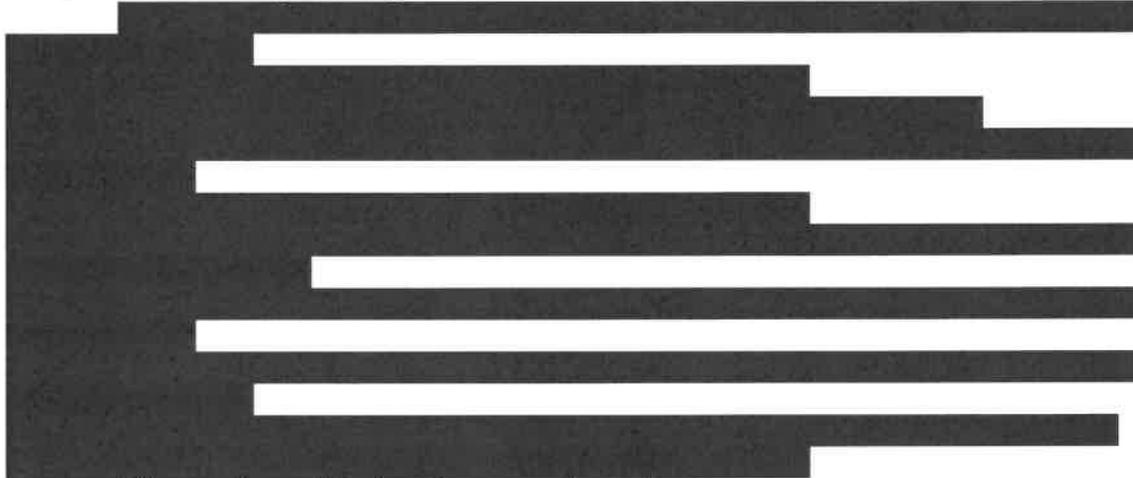
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est

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.

D. PROCURATION

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :



Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »
Pour lesquels le mandataire sub 1. intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjudgé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjudgé au prix minimum (le cas échéant, pour le prix minimum pour chacun des lots) fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus

tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

E. CLOTURE

Droit d'écriture

Le droit d'écriture du présent acte est fixé à cinquante euros (50,00 €).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DONT ACTE.

Ainsi dressé en exécution des dispositions à l'article 1224 du Code judiciaire par Maître **Olivier WATERKEYN**, Notaire à Waterloo, en son étude.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]