N° Rép :
2026/8.354

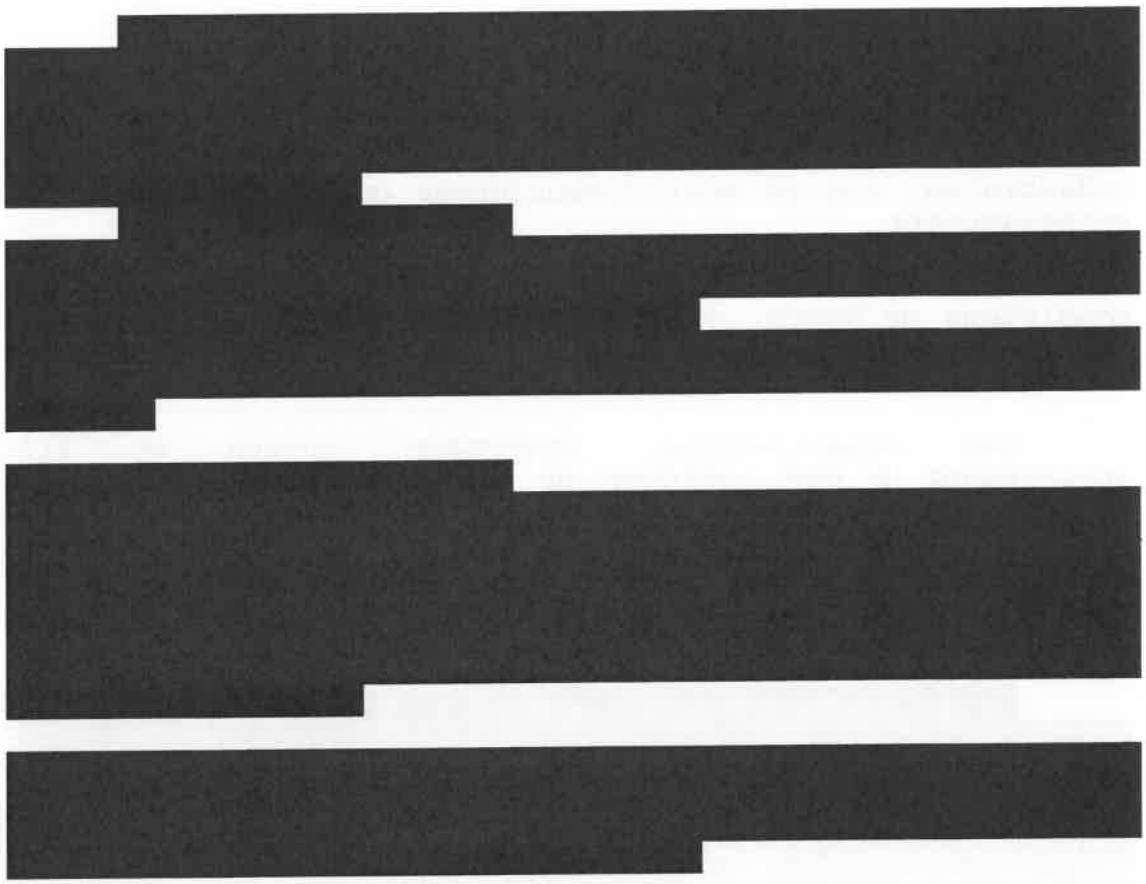
Droits : 50,00 €
Bureau : BSJ
Nivelles
Annexe : 1

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

Vente publique online - Cahier des charges

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX.
Le trente octobre.
Nous, Maître **Olivier WATERKEYN**, notaire de résidence à Waterloo.

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



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 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 WATERLOO (1ère division)

Une maison de commerce sise chaussée de Bruxelles, 496, cadastrée selon titre section D, numéro 0562AP0000 pour 2 ares 27 centiares, et selon extrait cadastral récent, section A, numéro 0562AP0000, pour la même superficie.

Revenu cadastral non indexé: 2.340,00 €

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]

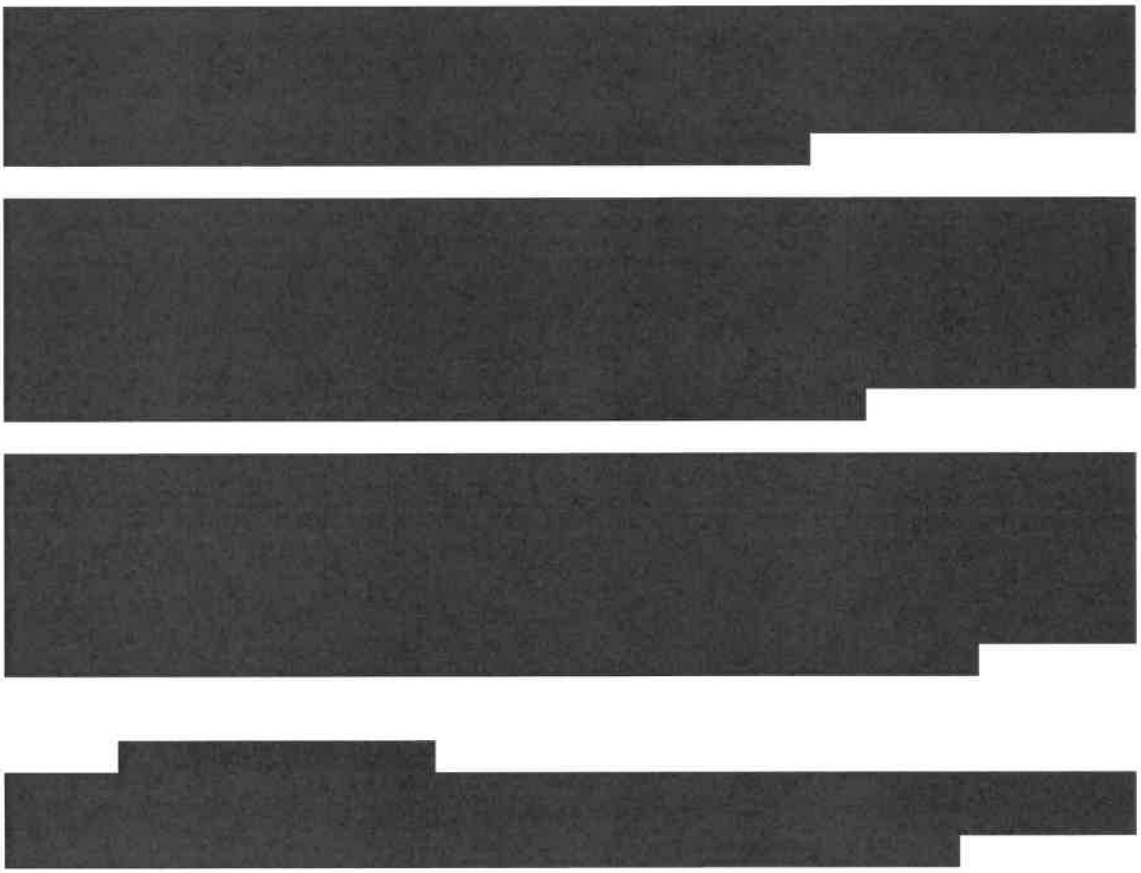
2. Origine de propriété

[redacted]

[redacted]

3. Situation hypothécaire

[redacted]



4. Mise à prix - Prime d'enchères - Frais

La mise à prix s'élève à **trois cent quatre-vingt-cinq mille euros (385.000,00 €).**

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.

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 10 décembre 2026, à 10.00 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le 18 décembre 2026, 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 22 décembre 2026, à 16.00 heures.

8. Publicité et visites

Une affiche sera apposée sur le bien mis en vente.

La vente sera annoncée sur les sites internet Biddit.be ; Immoweb.be ; Vlan.be et Notaire.be.

Le bien pourra être visité par les amateurs, tous les mardis, de 14.00 heures à 16.00 heures et tous les vendredis, de 11.00 heures à 13.00 heures, à partir du mardi 10 novembre 2026, sur rendez-vous à prendre au préalable avec l'étude.

En cas de non-respect de ces jours et heures de visite, et/ou en cas d'absence ou résistance du saisi ou de l'occupant, le notaire nommé pourra, aux frais du saisi, 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 en outre 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 actuellement loué comme suit :

1/ le rez-de-chaussée :

Il est loué en vertu d'un bail commercial du 27 décembre 2024, qui a pris cours le 1er janvier 2025 pour se terminer le 31 décembre 2025.

Le preneur a été laissé dans les lieux à l'issue de cette période.

Un état des lieux a été réalisé le 27 décembre 2024, et une garantie de 3 mois de loyer constituée auprès de KORFINE.

Le loyer mensuel s'élève à 1.400,00 €.

2/ le 1er étage :

Le premier étage est loué au titre d'habitation, en vertu d'un bail verbal.

Selon les renseignements que le notaire soussigné a pu obtenir, le preneur est domicilié dans les lieux depuis le 2 août 2026 et son loyer mensuel serait de 1.400,00 €.

Aucune garantie ne peut être fournie par le notaire soussigné à propos de ces informations, de sorte que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation, sans intervention ni recours contre le notaire soussigné ou le créancier poursuivant.

L'attention des amateurs est attirée sur le fait que les baux peuvent être enregistrés jusqu'au jour de l'adjudication définitive.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation, à l'entière décharge du notaire soussigné et du créancier poursuivant. Il aura la jouissance des biens par la perception des loyers, à compter de la première échéance de loyer qui suit le paiement intégral du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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.

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

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.

S'agissant d'une vente publique judiciaire, aucune garantie n'est donnée quant au fait que le bien prédécrit est, ou non, assuré, le propriétaire n'ayant communiqué aucune information à ce propos.

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 cachées 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. Conditions spéciales - Mitoyennetés

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

18. Servitudes

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

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.

19. 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.

20. 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.

21. Dispositions de droit administratif

21.1. Urbanisme - Code du développement territorial (CoDT)

21.1.1. 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.

Hormis ce qui est mentionné aux renseignements urbanistiques ci-après, 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 1er 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.

21.1.2. Situation existante et future - Présomption de régularité

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

S'agissant de la situation existante, le notaire soussigné et le créancier poursuivant constatent 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.

A cet égard, le titre de propriété des débiteurs saisis, étant l'acte du 30 juin 2021 du notaire Tanguy le Maire, dont question à l'origine de propriété, renseigne littéralement ce qui suit :

« Cependant, dans son courrier du 20 octobre 2020, la Commune de Waterloo a mentionné ce qui suit textuellement reproduit :

« « Comme suite aux éléments en notre possession et au reportage photographique qui nous a été communiqué, nous vous confirmons bien volontiers que l'extension à l'étage peut bénéficier de la présomption de régularité urbanistique en vertu de l'article D.VII.bis du CoDt. Cette présomption ne préjuge pas du respect des droits civils des tiers. » »

Eu égard aux circonstances de la présente vente, il n'a pas été possible de se procurer une copie de ce courrier et du reportage photographique auquel il est fait référence.

L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, et à l'entière décharge du notaire soussigné et du créancier poursuivant.

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

Le bien est actuellement affecté à usage de commerce au rez-de-chaussée et de logement à l'étage. 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. Il appartient aux amateurs de se documenter à ce propos auprès du service de l'urbanisme de la Commune de Waterloo. 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 le créancier poursuivant.

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

Par courrier du 5 janvier 2026, le notaire soussigné a demandé à la Commune de Waterloo 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 Waterloo, le 16 janvier 2026, dont une copie est tenue à la disposition des amateurs en l'étude du notaire soussigné, que :

« (...)

Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par Arrêté Royal du 1er décembre 1981 (article D.II.24 du Code).

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

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

4° n'est pas situé dans un schéma de développement pluricommunal, dans un schéma de développement communal, dans un schéma d'orientation local, dans un projet de schéma de développement pluricommunal, dans un projet de schéma de développement communal, dans un projet de schéma d'orientation local, dans un guide communal d'urbanisme, dans un projet de guide communal d'urbanisme ou dans un permis d'urbanisation.

5° n'est pas soumis au droit de préemption.

Le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan ou projet d'expropriation.

6° Le bien:

°n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager;

°n'est pas situé dans un des périmètres de remembrement urbain;

°n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine;

°n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine;

°n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;

°n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code ;

°n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;

° **est visé partiellement à la carte archéologique au sens du même Code;**

°n'est pas repris au titre de bien pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la région, au sens du Code wallon du Patrimoine.

°n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code;

° n'est pas situé dans un site Natura 2000;

° n'est pas situé dans une zone à risque au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et n'est pas situé dans un axe de ruissellement concentré;

° n'est pas situé dans une zone à risque au sens de l'article D.IV.S7, 3° ;

7° bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

8° n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57,2° à 4°.

9° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Suite à l'entrée en vigueur le 1er janvier 2019 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion des sols, les données relatives à la parcelle ne sont pas inscrites à la banque de données de l'état des sols (BDES).

Autres renseignements relatifs au bien :

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

> Permis d'urbanisme n° 10534 délivré le 29 octobre 1990 pour l'extension d'un magasin.

> Permis d'urbanisme n° PUCODT/ZOZS/OIOZ délivré le 20 juin 2025 pour la pose d'une enseigne.

L'extension arrière réalisée à l'étage bénéficie de la présomption de régularité urbanistique en vertu de l'article **D.V11.bis du CoDT.**

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

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

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

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une déclaration de classe 111;

Le bien en cause n'a fait- l'objet d'aucun permis unique;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2;

Nous attirons votre attention sur le fait que si le bien présentait plusieurs logements, il conviendrait d'en vérifier la régularité urbanistique.

Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal.

Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée.

Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine visé à l'article 11 du COPAT.

Aucun certificat de patrimoine n'a été délivré.

Pas de présence d'un arbre ou d'une haie remarquable, répertorié sur la liste établie conformément à l'article R.IV.4 - 9 du CoDT.

Le bien est situé le long d'une voirie régionale.

L'arrière de la parcelle est longée parle Sentier du Noir Bonhomme (voirie communale).

Le bien n'est pas situé à proximité d'un ruisseau.

Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société « SWDE, BRU-CHEVRON, SPA MONOPOLE ».

Le bien n'est pas situé à proximité des installations de gaz de FLUXYS.

Le bien n'est pas traversé ou longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau.

Remarques

° Le présent certificat n° 1 ne vaut en aucun cas attestation de conformité du bien. Il appartient à toute personne intéressée de vérifier la régularité de celui-ci.

° Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (SWDE TECTEO RESA...)

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.

(...) ».

21.2. Environnement - Gestion des sols pollués

21.2.1. 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.

21.2.2. Etat du sol

21.2.2.1. Information

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 1er septembre 2026 énonce ce qui suit :

« (...)

SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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.

21.2.2.2. Déclaration de non-titularité des obligations

Selon les informations recueillies par le notaire, le propriétaire semble ne pas être titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après dénommé « Décret sols wallon »), c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret (étant, selon les circonstances : phase d'investigation et phase de traitement de la pollution).

21.2.2.3. Déclaration de destination

21.2.2.3.1. Destination

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

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

21.2.2.3.2. Portée - Absence de contractualisation

Par conséquent, ni le propriétaire, ni le créancier poursuivant, 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 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.

21.2.2.3.3. Soumission/Absence de soumission volontaire

Faute d'informations quant à l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le cédant, ni le cessionnaire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir 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.

21.2.2.3.5. Information circonstanciée

Le notaire soussigné et le créancier poursuivant 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, ou du propriétaire du bien, des investigations préalables.

21.3 CertIBEAU

Le requérant déclare qu'à sa connaissance :

- le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- le propriétaire n'a pas demandé de CertIBEau et
- 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.

21.4. Performance énergétique des bâtiments

Un certificat de performance énergétique de l'appartement faisant partie du bien prédécrit établi par Emma Lelorrain, le 30 septembre 2026, et portant le numéro de code unique 20260930031564.

Les indicateurs de performance énergétique sont les suivants :

- Classe énergétique : C
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 42.276
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m² par an : 241

21.5. 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 Waterloo, 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 tel n'est pas le cas.

21.6. Installations électriques

Le notaire soussigné déclare qu'une partie du bien objet des présentes (étant l'appartement faisant partie du bien prédécrit) est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, à propos de laquelle aucun procès-verbal de contrôle préalable à la mise en service de l'installation ne lui a été remis, compte tenu des circonstances de la présente vente.

Par procès-verbal du 29 septembre 2026 dressé par Inspect Belgium ASBL, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Un exemplaire dudit procès-verbal sera tenu à la disposition des amateurs, et l'adjudicataire le recevra après complet paiement par lui du prix et des frais.

L'adjudicataire du bien devra faire procéder **à ses frais exclusifs** à la mise en conformité de l'installation, et faire procéder également **à ses frais exclusifs**, à une nouvelle visite de contrôle, par le même organisme, au plus tard **le 29 septembre 2027**, afin de constater la disparition des infractions.

L'adjudicataire devra communiquer son identité et la date du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

Les amateurs sont également informés des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions du Règlement prérappelé.

21.7. Citerne à mazout - Type de chauffage

Selon les informations figurant au titre de propriété des débiteurs saisis, il n'y a pas de citerne à mazout dans le bien et le bien est équipé de chauffage central au gaz.

22. 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).

Le notaire soussigné, instrumentant dans le cadre d'une vente judiciaire, commise par décision judiciaire, ne garantit pas que le propriétaire n'ait pas de dossier d'intervention ultérieure à remettre à l'adjudicataire et que le bien vendu n'ait fait l'objet d'aucun travaux depuis le 1er mai 2001, pour lesquels un semblable dossier aurait dû être constitué en vertu de la législation sur les chantiers mobiles et temporaires.

Il n'est cependant pas exclu que des travaux aient été réalisés depuis le 1er mai 2001, ce qui imposait l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure.

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 le propriétaire, le créancier poursuivant ou le notaire

soussigné.

23. Condition suspensive

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système génèrera 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, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13.

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

Le notaire notifie ensuite au 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 adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix	Tantième (à 12,5 %)
de 0,00 € à 30.000,00 €	28,00%
de 30.000,01 € à 40.000,00 €	21,85%
de 40.000,01 € à 50.000,00 €	20,05%
de 50.000,01 € à 60.000,00 €	18,90%
de 60.000,01 € à 70.000,00 €	18,10%
de 70.000,01 € à 80.000,00 €	17,45%
de 80.000,01 € à 90.000,00 €	16,90%
de 90.000,01 € à 100.000,00 €	16,50%
de 100.000,01 € à 110.000,00 €	16,20%
de 110.000,01 € à 125.000,00 €	15,90%
de 125.000,01 € à 150.000,00 €	15,60%
de 150.000,01 € à 175.000,00 €	15,20%
de 175.000,01 € à 200.000,00 €	14,90%
de 200.000,01 € à 225.000,00 €	14,70%
de 225.000,01 € à 250.000,00 €	14,55%
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 €	14,15%
de 325.000,01 € à 375.000,00 €	14,05%
de 375.000,01 € à 400.000,00 €	13,85%
de 400.000,01 € à 425.000,00 €	13,80%
de 425.000,01 € à 500.000,00 €	13,75%
de 500.000,01 € à 550.000,00 €	13,60%

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.

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 consignant 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'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 à la masse.

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.

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

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

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.

D. CLOTURE

Droit d'écriture

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

DONT ACTE

Ainsi dressé en exécution des dispositions à l'article 1582 du Code judiciaire par Maître **Olivier WATERKEYN**, Notaire à Waterloo, en son étude **le 30 octobre 2026.**

Suit la signature.

(L'annexe est omise).

POUR COPIE CONFORME.