« JEAN FRANÇOIS & VALENTIN DELATTRE – NOTAIRES ASSOCIÉS »
Société à responsabilité limitée
Rue Sainte-Anne, 18 – 1420 Braine-l'Alleud
R.P.M. Brabant wallon 0782.635.590

Acte 2026/

Cahier des charges Biddit

RG/2260838

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
Le trois novembre
Rodolphe GODIN, notaire à la résidence de Braine-l'Alleud, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente publique online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.
(…)

CAHIER DES CHARGES – CONDITIONS DE VENTE

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :
A. Les conditions spéciales ;
B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online sur biddit.be ;
C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Etude des Notaires Jean François DELATTRE, Valentin DELATTRE et Rodolphe GODIN à Braine-l'Alleud ;
1420 Braine-l'Alleud, Rue Sainte-Anne 18 ;
Téléphone : 02/384.22.00 ;
E-mail : nathalie.lateur.111609@belnot.be

Description du bien – Biens compris ou non dans le vente

COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD- troisième division

Une **maison d'habitation**, avec dépendances et jardin, sise **Drève des Pins 33**, cadastrée selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section K, numéro 19T2 P0000, pour une superficie de quarante-deux ares quarante centiares (42a 40ca).
Revenu cadastral non-indexé : six mille dix-neuf euros (€ 6.019,00).
Rappel de plan - lotissement
Tel que ce bien était repris sous lot numéro 166 au lotissement « Clair Bois » délivré le 16 octobre 1963 et portant sur la création de 238 lots.
La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.
Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.
Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

Origine de propriété

- (…)

Mise à prix

La mise à prix s'élève à cinq cent nonante mille euros (590.000,00 €).

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le 8 décembre 2026 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 16 décembre 2026 à 11 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.

Jour et heure de signature du PV 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 soussigné le 18 décembre 2026 à 15 heures.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux dates suivantes :

- les lundis 16, 23, 30 novembre et 7 décembre de 11 h à 13 h.
- les jeudis 19, 26 novembre, 3 et 10 décembre de 11 h à 13 h.

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. Toute modification des horaires des visites fera l'objet d'une publication dans l'annonce publiée sur le site BIDDIT.

Publicité

Les mesures de publicité suivantes de la vente publique seront organisées dans les meilleurs délais à la suite de la signature des présentes et ce jusqu'à l'adjudication définitive :

- une publication sur la plateforme www.biddit.be ;
- une publication sur la plateforme www.immoweb.be ;
- une publication sur la plateforme www.vlan.be ;
- une publication sur la plateforme https://immo.notaire.be ;
- la mise en place d'une affiche visible depuis la voirie sur le bien.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien est occupé personnellement par l'un des propriétaires.

Le propriétaire sera sans droit quelconque dans le bien vendu, quinze jours après la signification lui faite de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article 1598 du Code judiciaire, et sera donc tenu de le libérer totalement, de telle sorte que l'adjudicataire puisse en avoir la jouissance par la prise de possession réelle.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.
L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.
Si le bien contient encore des meubles et objets de toute nature, au moment de l'entrée en jouissance, l'adjudicataire fera son affaire personnelle desdits meubles et objets, sans intervention des créanciers éventuels ou du notaire, ni recours contre eux.
L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du déguerpissement du propriétaire, sans intervention des créanciers éventuels ni recours contre eux. Il pourra néanmoins y procéder sur simple présentation d'une grosse des présentes et du procès-verbal d'adjudication dès le paiement du prix, en principal, intérêts, frais et accessoires, et après l'expiration du délai de quinze jours dont question ci-avant.

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.
L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

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.

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.

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.
Le vendeur a déclaré n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.
Le titre de propriété, étant l'acte prévanté reçu par le notaire Denis GREGOIRE, à Moha, le 14 avril 2016, ne révèle l'existence d'aucune servitude ou condition spéciale, à l'exception de ce qui est dit ci-après:
*« **Lotissement***
La vente est soumise aux conditions du permis de lotir « Clair Bois » délivré par la commune de Braine-l'Alleud le 16 octobre 1963, lequel lotissement n'a pas fait l'objet d'un acte de division. L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur à ce sujet et s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataires à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées. »
L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application, et en imposera le respect à ses ayants droit à tout titre.

Dégâts du sol et 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.

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.

Situation administrative

Généralités

L'adjudicataire est informé de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant du droit public immobilier, qui forment le statut administratif du bien.
L'adjudicataire ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont fournies que par rapport à celles qu'il doit récolter lui-même.
Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise sont réputés transmis ce jour à l'adjudicataire, lequel devra faire son affaire

personnelle de toute formalité à cet égard même sans le concours du propriétaire.

Déclarations au sujet des plans d'aménagement du territoire, permis et certificats d'urbanisme

En application des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code de développement territorial, le requérant déclare, à sa connaissance, ce qui suit :

- Le bien est repris en zone d'habitat au Plan de secteur de Nivelles et est situé en zone de quartier résidentiel et d'habitat isolé au Schéma de développement communal.
- Le bien a fait l'objet, depuis le 1er janvier 1977, d'un permis d'urbanisme n°2014/PU024 délivré le 28 avril 2014 par le Collège communal de Braine-l'Alleud et ayant pour objet transformer l'habitation. Le bien n'a fait l'objet, depuis le 1er janvier 1977, ni d'un autre permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.
- Le terrain assiette du bien a fait l'objet d'un permis de lotir délivré le 16 octobre 1963 sous la référence « *Lotissement "Clair Bois I-II-III - 40/FL/79 »* par le Collège communal de Braine-l'Alleud. Selon le titre de propriété du vendeur, ce permis de lotir n'a fait l'objet d'aucun acte de division. Le bien en cause est le lot n° 166 dudit permis.
- Le bien n'est pas repris dans un périmètre susceptible de conditionner lourdement voire d'empêcher toute délivrance d'autorisation administrative ou dans un périmètre de zone vulnérable autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur, au sens de l'article D.IV.57 du Code précité, sans préjudice des renseignements urbanistiques dont question ci-dessous.

Absence de garantie

- Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité pour l'adjudicataire d'effectuer ou de maintenir sur le bien des actes ou travaux visés par l'article D.IV.4 du Code précité. Le notaire porte à la connaissance de l'adjudicataire qu'aucun de ces actes et travaux ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été délivré, qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis et que l'existence d'un certificat d'urbanisme, même non périmé, ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.
- Le requérant et notaire instrumentant ne disposent d'aucune information en dehors de celles mentionnées dans les renseignements urbanistiques ci-dessous quant à la réalisation de travaux dans les biens prédécrits, avec ou sans permis, et sur l'existence potentielle des travaux constitutifs d'une infraction urbanistique. L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la conformité urbanistique du bien acquis, étant entendu qu'actuellement l'affectation des biens est le logement (maison unifamiliale).
- L'adjudicataire sera réputé avoir pris toutes informations relatives au statut urbanistique du bien et avoir parfaite connaissance des permis précités par la simple émission d'une enchère. Il sera sans recours contre le propriétaire ou le notaire quant à un refus futur de

permis, quant à l'imposition de conditions telles que des charges d'urbanisme et quant aux éventuelles prescriptions qui pourraient limiter le droit de propriété, la destination du bien, les transformations, aménagements ou constructions envisagés.
- L'adjudicataire est réputé avoir été informé de l'intérêt de contacter les sociétés de distribution et d'équipement relativement aux impétrants existant dans le bien, à proximité de celui-ci ou dans les voiries situées le long de celui-ci, ainsi que de l'intérêt de consulter lui-même le « Point de Contact Fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC) » (https://www.klim-cicc.be) quant à l'existence éventuelle de servitudes d'utilité publique, dans la mesure où la présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes et nécessiter la collecte de renseignements précis auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur ou dans le bien.

Renseignements urbanistiques délivrés par les autorités communales

Le notaire soussigné a demandé au Collège communal de Braine-l'Alleud de lui délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien, conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 du Code précité.
Le Collège communal a répondu par lettre datée du 14 septembre 2026 et libellée comme suit :
« *En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 24.08.2026 relative à un bien sis à Braine-l'Alleud - drève des Pins, 33 cadastré 3ème division, section K, n° 19 T 2 et appartenant à (…), nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :*
Le bien en cause :
1. est situé en zone d'habitat au Plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
2. est situé en zone de quartier résidentiel et d'habitat isolé au Schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 24.02.2012 et entré en vigueur le 04.08.2012 ;
3. le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;
Le bien en cause a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants délivrés après le 1er janvier 1977 :
- Permis d'urbanisme n° 2014/PU024 délivré le 28.04.2014 ;
- Déclaration d'environnement n° 2026/DE028 délivrée le 23.03.2026;
Ces permis ont respectivement été délivrés en vue de :
- Transformer l'habitation ;
- Exploiter une cuve à mazout de plus de 3.000 litres ;
Le bien en cause est le lot n° 166 du permis d'urbanisation non périmé suivant : Lotissement "Clair Bois I-II-III - 40/FL/79" du 16.10.1963 portant sur la création de 238 lots ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans ;
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine ;
N.B. : Si d'autres autorisations dont vous auriez connaissance ne sont pas reprises dans nos renseignements, merci de bien vouloir nous en communiquer une copie ;
En complément à ces informations, nous vous communiquons les renseignements suivants :
A. Nous attirons votre attention sur le fait que l'affectation urbanistique du bien telle que reprise sur la matrice cadastrale n'a pas de valeur réglementaire. Nous vous conseillons donc de vous en tenir aux renseignements qui vous sont donnés par la présente lettre en ce qui concerne les actes délivrés après le 1 er janvier 1977 (s'ils existent) et ce afin de déterminer l'affectation actuelle dudit bien ;
B. En ce qui concerne les constructions éventuelles érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite des lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés;
C. Le plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01.12.1981 stipule :
Art. D.11.24. De la zone d'habitat. La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.
4. le bien n'est pas repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation ;
N.B. : La Commune de Braine-l'Alleud n'est pas soumise à la législation relative au remembrement rural.
5. en ce qui concerne le certificat de conformité dont question à l'article D.IV.73 du CoDT, le Gouvernement wallon n'a pas encore arrêté les dispositions relatives audit certificat ;
6. il n'existe pas d'autres dispositions par lesquelles des limitations seraient imposées au propriétaire ou obligeraient celui-ci, préalablement, à certains actes, d'obtenir des avis ou décisions, si ce ne sont les dispositions légales particulières à chaque type d'acte ;
7. le bien n'est pas grevé d'une servitude de passage publique. (Au cas où les informations à votre disposition seraient contradictoires avec les nôtres, veuillez prendre contact avec Monsieur Theisman, Géomètre communal, au 02/854.03.98) ;

8. le bien n'est pas repris sur la liste des bâtiments insalubres ;
9. le bien est repris en zone d'épuration individuelle au PASH, il y a donc lieu de prendre contact avec notre service pour de plus amples renseignements ;
10. le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
11. le bien n'est pas compris dans le périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine, de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V. 1, D.V.7, D.V.9, D.V.12, D.V.13 du Code ;
12. le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;
13. le bien n'est pas classé au sens du même Code ;
14. le bien n'est pas visé par une procédure de classement au sens du même Code ;
15. le bien ne figure pas sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ;
16. le bien n'est pas situé dans une zone de protection du même Code ;
17. le bien n'est pas repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine au sens du Code wallon du Patrimoine ;
18. le bien ne relève pas du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région ;
19. le bien n'est pas repris à l'inventaire communal au sens du Code wallon du Patrimoine ;
20. le bien n'est pas visé à la carte archéologique au sens du même Code ;
21. le bien ne fait pas partie des sites Natura 2000 retenus par le Gouvernement wallon ;
22. le bien n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols (BDES) au sens de l'article 10 du décret du 1 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;
23. le bien n'est pas situé dans une zone de ruissellement concentré et n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation (plan P.L.U.I.E.S. - http://cartographie.wallonie.be) ;
24. le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
25. Un Plan Communal de Mobilité a été approuvé par le Conseil Communal le 11.05.2009. Ces documents d'orientation peuvent être consultés auprès du service de l'Urbanisme ainsi que sur le site web (www.braine-lalleud.be).».

Equipement

Le requérant a déclaré qu'à sa connaissance, le bien :
- bénéficie d'un équipement individuel d'épuration des eaux usées ;
- n'est pas raccordé à l'égout ;

- bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

Registre des bénéfices fonciers

Le requérant a déclaré que le bien n'est pas repris dans le registre des bénéfices fonciers.

La taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.

Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel – Patrimoine naturel

Le requérant a déclaré que le bien n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, un site à réaménager, un site de réhabilitation paysagère et environnementale, un périmètre de remembrement urbain, de rénovation ou de revitalisation urbaine et qu'il n'est pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent.

Le requérant déclare que le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, dans une réserve forestière ou dans un site Natura 2000.

Monuments et sites

Le requérant a déclaré que le bien n'est visé par aucune mesure de protection du patrimoine, telle que liste de sauvegarde, classement ou inventaire du patrimoine archéologique.

Droit de préemption

Le requérant a déclaré que le bien n'est pas visé par un droit de préemption.

Notification à l'Observatoire foncier wallon

Informés de l'obligation, pour le notaire, de notifier à l'Observatoire foncier wallon toute vente de parcelle ou de bâtiment agricole, le requérant, interpellés par le notaire quant à l'affectation effective et actuelle du bien, indépendamment de sa localisation en zone agricole ou non et de son inscription dans le SIGeC ou non, a déclaré que le bien n'est pas situé en zone agricole. En conséquence, le notaire ne procèdera pas à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier wallon.

Zones à risque

Le requérant a déclaré que le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs.

Au regard de la législation sur les zones à risque en matière d'inondation par débordement ou ruissellement, le requérant a déclaré qu'à sa connaissance le bien ne se trouve pas en zone inondable.

La cartographie informatisée des zones inondables sera consultable parmi les documents publiés sur le site Biddit.

Gestion des ressources du sous-sol

Le requérant a déclaré que le bien n'est pas repris dans une des couches renseignées par la carte intitulée « Zones de consultation de la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers » disponible sur le Géoportail de la Wallonie.

Environnement

Le bien a fait l'objet d'une déclaration d'un établissement de classe III n° 2026/DE028 délivrée le 23 mars 2026 par le Collège communal de Braine-l'Alleud, en raison de la présence de la citerne à mazout dont question ci-dessous.

Le bien ne fait l'objet d'aucun autre permis d'environnement ou déclaration de classe III.

Le notaire avise le propriétaire et l'adjudicataire de ce que la vente entraînera la cession du permis, il y aura donc lieu de procéder à la notification visée par l'article 60 du décret relatif au permis d'environnement.

Il est donné connaissance dudit article, libellé comme suit :

« Art. 60.

§1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le vendeur ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, §5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

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

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

§4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte ».

En exécution de l'article 60 précité, il sera remis à l'adjudicataire une copie de ladite déclaration.

Pour satisfaire aux prescriptions légales précitées, le vendeur et l'adjudicataire devront faire le nécessaire après la signature du procès-verbal d'adjudication afin de porter à la connaissance de la Commune de Braine-l'Alleud, le changement d'« exploitant » intervenu. A défaut de cette démarche, le vendeur pourra être considéré comme solidairement responsable en cas de dommage futur.

Assainissement du sol

L'adjudicataire est réputé avoir été avisé des obligations en matière de gestion, d'information, d'investigation et d'assainissement des sols pollués, obligations qui frappent toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un bien pollué ou potentiellement pollué.

Le requérant déclare qu'il n'existe aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, ci-après « B.D.E.S. », daté du 7 octobre 2026, ci-dessous reproduit :

« (…) *SITUATION DANS LA B.D.E.S.*

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

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

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

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

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

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

- DONNÉES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 § 4) : Néant

(…) ».

Sur base des informations disponibles, il semble que le propriétaire n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, ci-après dénommé « Décret sols wallon », c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

Aucun engagement n'est pris, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol.

En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16°, du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

Citernes à mazout

Le propriétaire a déclaré que le bien contient une citerne à mazout accessible d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'obligation de faire installer un système anti-débordement si un tel système n'est pas déjà installé.

Aucun contrôle d'étanchéité n'a été remis au notaire soussigné. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'obligation de faire procéder à un tel contrôle.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation et sera réputé avoir acquis ledit bien en pleine connaissance de cause.

Certification eau

Le bien a été raccordé au réseau de distribution publique d'eau avant le 1er juin 2021, de sorte que l'établissement d'un certificat « CertiBEau », qui évalue tant la conformité du raccordement et de la distribution du bien au niveau de l'eau potable que sa conformité au niveau de l'évacuation et du traitement des eaux urbaines résiduaires, n'est pas obligatoire.

Code wallon de l'habitation durable

Le notaire rappelle l'exigence d'un permis de location, à obtenir auprès du Collège communal, pour les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages, les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés, les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement et les petits logements individuels destinés aux étudiants.

Le notaire rappelle l'obligation d'équiper le bien de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement, et que si le bien n'est pas équipé de détecteurs l'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle.

Le propriétaire a déclaré enfin qu'il n'a pas bénéficié de primes à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration ou au logement conventionné.

Conditions d'octroi ou de maintien de primes ou autres avantages

Le notaire instrumentant rappelle que le présent acte peut avoir une influence sur l'octroi ou le maintien d'allocations sociales, primes, subsides ou autres avantages, et ce pour chaque comparant, et qu'il incombe dès lors à chacun d'eux de se renseigner à cet égard auprès des instances compétentes.

Performance énergétique des bâtiments

Un certificat de performance énergétique relatif au bien a été dressé le 1ier mars 2026, et porte le code unique 20260301005347. Il mentionne que la classe énergétique du bien est C, que la consommation théorique totale d'énergie primaire s'élève à 82.971 kWh par an et que la consommation spécifique d'énergie primaire s'élève à 220 kWh/m² par an.

L'adjudicataire se reconnaît avisé de ce que le certificat est valable pendant dix ans.

Chantiers temporaires ou mobiles

L'adjudicataire se reconnaît informé sur la législation relative aux chantiers temporaires ou mobiles, laquelle rend obligatoire la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure, complet ou simplifié, pour toute personne qui recourt aux services d'un tiers pour effectuer des travaux de construction, transformation, rénovation, réparation, entretien et tous autres travaux visés par cette législation, et ce pour tout chantier entamé après le 1er mai 2001.

Installations électriques

Ce bien constitue une unité d'habitation au sens de la règlementation sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Par procès-verbal dressé par l'ASBL BELOR le 26 février 2026, il a été constaté que l'installation ne satisfait pas aux prescriptions réglementaires.

L'installation datant d'après le 1er octobre 1981, l'adjudicataire aura l'obligation de faire rectifier les manquements et de faire constater, à ses frais et au terme d'un délai de douze mois à compter de la date de visite de contrôle, que l'installation électrique satisfait aux prescriptions réglementaires. L'adjudicataire n'a pas la liberté de désigner un autre organisme agréé que celui qui a effectué la dernière visite de contrôle.

L'adjudicataire est informé qu'il peut solliciter du SPF Economie, dans le cadre de la tolérance appliquée actuellement en la matière, la prolongation du délai de mise en conformité de l'installation électrique afin de faire courir le délai de 1 an à compter du procès-verbal d'adjudication.

Il n'est pris vis-à-vis de l'acquéreur, aucun engagement quant à la mise en conformité de l'installation électrique. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'obligation de faire contrôler l'installation tous les vingt-cinq ans.

Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du propriétaire pour l'année en cours.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES

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 créancier requérant, le propriétaire, 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.

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 supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.
Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre

enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Refus de signer le procès-verbal d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le créancier requérant, 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 créancier requérant a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros).**
Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le créancier requérant doit payer :

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

5.000 (cinq mille euros) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur**.**

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

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

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner

mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si 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 du Code civil).

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 propriétaire pendant cette période.
Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.
Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.
L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.
Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.
Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:
- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix

d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix

d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

Art. 25bis. 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.

Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

Article 25ter. 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 propriétaire.
Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le créancier 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 créancier 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 vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le créancier 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'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la masse.

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

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

Saisie-exécution immobilière : Si le créancier 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 créancier 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 propriétaire 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.

MENTIONS D'ORDRE FISCAL

Perception du droit d'écriture (articles 3 à 5 et 11 du Code des droits et taxes divers)

Le notaire déclare que le droit d'écriture auquel donne lieu le présent acte s'élève à cinquante euros (50,00 €).

CLÔTURE

Certificats d'identité et d'état civil

Le notaire confirme que l'identité de chaque partie lui a été prouvée au moyen de la carte d'identité ou de documents de l'état civil. Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile de chaque partie personne physique au moyen du carnet ou de l'acte de mariage, d'un extrait d'acte de naissance, ou d'un extrait du registre national.

Dont procès-verbal.

Fait et passé en l'étude, date ci-dessus.

Et après lecture, le notaire signe.