LB/22766 Cahier des charges VP ***

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
Le dix-huit novembre
Nous, Laurent BRASSEUR, notaire de résidence à Wavre, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

***

Les présentes 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 ;

premier feuillet

A. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE
DESCRIPTION DES BIENS
LOT 1
VILLE DE WAVRE – PREMIERE DIVISION
Une maison de commerce située à l'angle de la Rue Barbier, où elle est cotée sous les numéros 2 et 4 (2 selon cadastre), et de la Rue des Carabiniers, cadastrée selon titre et extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section M, numéro 77G P0000, pour une contenance d'1 are 80 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 3.220,00 €.

LOT 2
VILLE DE WAVRE – PREMIERE DIVISION
Un complexe immobilier sis à l'angle de la Rue du Pont Saint-Jean, où il porte le numéro 11, et de la Rue des Fontaines, où il porte les numéros 1 et 15, cadastré selon titre et extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, section M, numéros 144H P0000, 144G P0000 et 144K P0000 pour une contenance de 9 ares 3 centiares.
Ledit complexe immobilier est composé de :
1)**L'appartement 1 au rez-de-chaussée à usage de bureau à**

gauche du hall d'entrée, comprenant :
a)en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit.
b)en copropriété et indivision forcée : neuf mille quatre cent trente-trois/cent millièmes (9.433/100.000èmes) dans les parties communes.
Ledit appartement est actuellement sis rue du Pont Saint-Jean, 11.
Identifiant parcellaire : section M, numéro **144K P0004**.
Revenu cadastral non indexé : 644,00 €.
2)**L'appartement 2 au rez-de-chaussée à droite du hall d'entrée**, comprenant :
a)en propriété privative et exclusive : un séjour, une cuisine, une salle de bain, deux chambres, une cour couverte.
b)en copropriété et indivision forcée : onze mille neuf cent sept/cent millièmes (11.907/100.000èmes) dans les parties communes.
Ledit appartement est actuellement sis rue du Pont-Saint-Jean, 11.
Identifiant parcellaire : section M, numéro **144K P0001**.
Revenu cadastral non indexé : 612,00 €.
3)**Une surface industrielle 1 d'une superficie totale d'environ quatre cent vingt mètres carrés vingt et un décimètres carrés, figuré sous liseré jaune au plan annexé à l'acte de base dont question ci-après**, comprenant :
a)en propriété privative et exclusive :
- au rez-de-chaussée : un atelier ou entrepôt d'environ cent quatre-vingt-deux mètres carrés nonante-huit décimètres carrés, un atelier d'environ quatre-vingt-trois mètres carrés soixante-deux décimètres carrés, un autre atelier d'environ quarante-trois mètres carrés soixante-sept décimètres carrés, un hall de déchargement d'environ soixante-six mètres carrés ;
- à l'étage (mezzanine) : un local d'environ quatre-vingt-trois mètres carrés soixante-et-un décimètres carrés auquel on accède par un escalier en fer depuis le deuxième atelier.
b)en copropriété et indivision forcée : trente-huit mille cinq cent soixante-deux/cent millièmes (38.562/100.000èmes) dans les parties communes.
Ladite surface industrielle est actuellement sise Rue des Fontaines, 15 et cadastrée sous section M, numéro **144G P0000**.

Revenu cadastral non indexé : 949,00 €.
4)**Une surface industrielle 2 d'une superficie totale d'environ deux cent mètres carrés septante-cinq décimètres carrés, figuré sous liseré vert au plan annexé à l'acte de base dont question ci-après**, comprenant :
a)en propriété privative et exclusive : la surface industrielle proprement dite.
b)en copropriété et indivision forcée : vingt mille deux cent cinquante-sept/cent millièmes (20.257/100.000èmes) dans les parties communes.
Ladite surface industrielle est actuellement sise Rue des Fontaines, 1 et cadastrée sous section M, numéro **144H P0000.**
Revenu cadastral non indexé : 518,00 €.
5)**L'appartement 3 au premier étage à gauche**, comprenant :
a)en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bain, un grenier.
b)en copropriété et indivision forcée : neuf mille six cent quarante/cent millièmes (9.640/100.000èmes) dans les parties communes.
Ledit appartement est actuellement sis rue du Pont Saint-Jean, 11.
Identifiant parcellaire : section M, numéro **144K P0003.**
Revenu cadastral non indexé : 664,00 €.
6)**L'appartement 4 au premier étage à droite**, comprenant :
a)en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bain, un grenier.
b)en copropriété et indivision forcée : dix mille deux cent un/cent millièmes (10.201/100.000èmes) dans les parties communes.
Ledit appartement est actuellement sis rue du Pont Saint-Jean, 11.
Identifiant parcellaire : section M, numéro **144K P0002.**
Revenu cadastral non indexé : 701,00 €.

Tels que ces biens se trouvent plus amplement décrits et figurés à l'acte de base reçu par le notaire Philippe Jentges, alors à Wavre, le 1er juin 1987, transcrit.

Etant ici précisé que l'ensemble des biens décrits sous « LOT 2 » sont vendus en un seul lot.

La description des biens est établie de bonne foi, au vu 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.

Ci-après dénommés « le(s) bien(s) »,

ORIGINE DE PROPRIETE
****

Les adjudicataires devront se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle ils ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

Mise à prix
La mise à prix s'élève à **deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €)** pour le **LOT 1** et **trois cent mille euros (300.000,00 €)** pour le **LOT 2.**

Enchère minimum
L'enchère minimum s'élève à MILLE EUROS (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum de 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.

Début et clôture des enchères
Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 10 décembre à 11 heures. Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi 18 décembre 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.

Visites
Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous à fixer avec l'étude.

Publicité
Comme publicité, il sera fait des affiches ainsi que des insertions durant les trois semaines précédant l'adjudication sur IMMOWEB, NOTAIRE.BE, BIDDIT.BE et dans IMMOVLANWEB.

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

Jouissance – Occupation
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.

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un contrat de location de panneau publicitaire ou autre.

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.

Le vendeur déclare **qu'à sa connaissance**, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence

légal ou réglementaire, le droit de préemption régional fondé sur l'article D.358 du Code wallon de l'Agriculture n'étant pas d'application pour le bien précité.

Etat du bien – Vices

Le bien se vend 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 du bien et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi. Cependant, conformément à l'article 1649 de l'ancien Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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 il pourrait être grevé ou avantagé.

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à

l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes autre que celles pouvant résulter de l'acte de base du « LOT 2 » précité. L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations de la partie venderesse découlant desdites conditions pour autant que ces dernières soient encore d'application.

Le vendeur déclare que ses titres de propriété dont mention dans l'origine de propriété ne contiennent pas de conditions spéciales ni de servitudes.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Copropriété

Pas d'application, le « LOT 2 » portant sur l'ensemble du complexe immobilier de sorte qu'il n'existe pas/plus de copropriété.

Dispositions administratives

La présente vente a lieu sans aucune garantie concernant les servitudes légales et, notamment, celles résultant des prescriptions de l'Administration en matière d'urbanisme qui pourraient affecter le bien vendu et au sujet

desquelles l'adjudicataire déclare avoir pris toutes informations et, en tout cas, dispenser la partie venderesse de fournir ici plus amples renseignements.

Situation administrative et urbanistique

I. Préambule

a) Notion

• Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB…) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse.

b) Obligations réciproques entre cocontractants

• De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont a priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'adjudicataire.
• Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur (art. D.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments…), l'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

c) Rétroactes de pourparlers préliminaires

• A ce propos, l'adjudicataire déclare que :
- il a été expressément interpellé sur la nature de son projet ;
- il précise vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien vendu ;
- parallèlement aux obligations qui pèsent sur le vendeur, il a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes.

d) Contrôle subsidiaire du notaire

• Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert…).

II. Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100)

a) **Informations générales-Permis-Situation urbanistique**

Il résulte notamment des informations fournies par la Ville de Wavre en date du 28 juillet 2026, que :

« « L'ensemble de biens en cause :

1. *Est situé en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité – Zone gérée par les articles D.II.23 §2 – 1° et D.II.21 §2 – 4° et R.II.21-8° du CoDT ;*
2. *Est situé à front d'un cours d'eau « La Dyle », géré par le Ministère de la Région Wallonne – Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement – Division de l'Eau – Centre de Mons – Secteur de Wavre – Cours d'Eau non navigables, rue du Rivage, 29 à 1300 Wavre ; d'autres prescriptions peuvent être imposées par ce ministère – parcelle 14N ;*
3. *Est repris au règlement communal d'urbanisme – Art. D.II.2-8 du CoDT – relatif à l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction, transformation, changement d'affectation ou pour la création d'un logement supplémentaire – Réf. au Guide Communal d'Urbanisme G.C.U. sur base de la décision du Conseil communal du 26 mai 1992.*
4. *Est situé dans le périmètre d'application du Règlement Général sur les Bâtisses (RGB/ZPU/2330 « Centre ancien ») applicable aux zones protégées de certaines*

communes en matière d'urbanisme, arrêté ministériel du 30 août 2006 – M.B. du 27/10/2006 – Réf. au Guide Régional d'urbanisme G.R.U. et à l'article D.III.11 du CoDT ;

5. *Est repris à l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2013 adoptant la cartographie de l'aléa d'inondation – suivant une modélisation calculée du risque – des 15 sous-bassins hydrographiques que compte la Wallonie en valeur de l'aléa d'inondation faible par débordement et/ou remontée de nappe et de niveau élevé en s'approchant des berges de la Dyle – parcelle 14N – zone gérée par les articles R.IV.4-3 et R.IV.35-1 du CoDT ;*
6. *Bénéficie d'une voirie équipée d'un réseau d'épuration des eaux usées par un collecteur gravitaire existant – le bien est répertorié au PASH en régime d'assainissement collectif datant du 02/12/2005 et au régime PCGE depuis le 04/02/1997 en zone H01 au plan de secteur ;*
7. *Bénéficie d'un accès à une voirie équipée eau, en électricité et pourvue d'un revêtement solide ;*
8. *N'est pas concerné par les articles D.IV.57 et D.IV.58 du CoDT ;*
9. *Ne fait pas l'objet d'une classification dans une zone à risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure visée à l'article D.IV.57-3° du CoDT ;*

N.B. – Le bien est repris en zone de protection de captage – en zone forfaitaire éloignée de type IIb.
N.B. – La maison située rue du Pont-Saint-Jean, 11 est répertoriée à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel, bien inscrit comme « monument » - classée à titre d'habitation datant du 19ème siècle (FICHE N°25112-INV-0313-01).

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977 ni d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.
Le bien en cause – parcelle 144G – a fait l'objet du permis d'environnement de Classe 2 suivant :

- *Dossier 1975/93 PE2 (REF. Gouvernement Provincial du Brabant Service n°13 – n°13.111/6869/42889/1941) – autorisé le 11/03/1976 et délivré à *** pour*

l'exploitation d'un atelier de construction métallique et de ferronnerie comprenant des machines dont les moteurs développent au total une puissance de plus de 10 kW – valable pour une durée de 30 ans ;

Le bien en cause – parcelle 77G – a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :

- *Dossier 79/030 autorisé le 21/02/1979 et délivré le 28/02/1979 à *** en vue de la transformation d'un bâtiment ;*
- *Dossier 86/180 autorisé le 07/10/1980 et délivré le 10/10/1980 à *** à en vue de transformer un magasin ;*
- *Dossier 08/230 autorisé le 11/09/2008 et délivré le 22/09/2008 à *** en vue de repeindre la façade ;*

Le bien en cause – parcelles 144G-144H et 144K – a fait l'objet du permis d'urbanisme suivant :

- *Dossier 19/195 autorisé le 29/05/2020 et notifié le 08/06/2020 à *** pour la démolition d'un bâtiment, la construction d'un immeuble comportant 10 logements et une unité commerciale ou de service et la construction d'un parking de 14 places en sous-sol ».*

Le vendeur déclare qu'il n'existe concernant le bien prédécrit, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus, aucun permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de construction groupées, délivré après le 1er janvier 1977 ni aucun certificat d'urbanisme qui date de moins de deux ans.

Il est en outre rappelé comme de droit que :
- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Situation urbanistique

Le vendeur déclare à propos du bien que :
- s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé ni maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – de sorte

qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi ;
- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

Sur interpellation du notaire soussigné, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente vente n'a fait l'objet d'aucuns travaux soumis à permis depuis qu'il en est propriétaire.

b) **Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel-Protection du patrimoine-Patrimoine naturel**
Le vendeur déclare à propos du bien qu'à sa connaissance :
 il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine (à l'exception du projet de rénovation urbaine dont mention dans les renseignements urbanistiques ci-avant reproduits) ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
 il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique vise à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine…) ; **à l'exception du bien sis Rue du Pont-Saint-Jean, 11, repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel comme indiqué dans les renseignements urbanistiques ci-avant reproduits ;**
 il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

 il n'est pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article 136 bis du CWATUP et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du CWATUP (actuels D.II.31, §2 et D.II.57 du CoDT) susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation, …).

Observatoire foncier wallon

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier à l'Observatoire toute vente de parcelle agricole ou de bâtiment agricole.
Interpellées par le notaire quant à l'affectation effective et actuelle du Bien – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou de leur inscription dans le SiGeC – les parties déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien. En conséquence de quoi, la présente vente ne sera pas notifiée à l'Observatoire wallon.

Aide à une personne physique octroyée en vertu du chapitre II, du titre II du Code Wallon de l'Habitation Durable

Le vendeur déclare avoir été informé antérieurement des dispositions des articles 14 et suivants du Code Wallon du Logement, relatifs aux aides aux personnes physiques et à leurs conditions d'octroi ainsi que des dispositions de l'arrêté du gouvernement wallon du trente avril deux mille neuf, fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire de l'aide en cas de non-respect des conditions d'octroi de cette aide.
Le notaire a interrogé formellement le vendeur sur l'existence d'une attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet des présentes.
Le vendeur a déclaré n'avoir bénéficié d'aucune aide visée aux dispositions des articles 14 et suivants du Code Wallon du Logement.

Epuration des eaux

La partie venderesse informe la partie acquéreur de la

teneur des Arrêtés du Gouvernement Wallon des 19 juillet 2001 et 9 octobre 2003, relatifs à l'épuration des eaux et leur rappelle qu'il incombe de prendre contact avec l'Administration communale concernée afin de connaître avec précision la zone dans laquelle se situe l'immeuble présentement acquis (zone d'épuration individuelle ou collective).

Etat des sols

A. Information disponible

Pour chacune des parcelles vendues, les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 7 juillet 2026 énoncent ce qui suit: *« Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».*

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le requérant confirme, au besoin, qu'il 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, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Information circonstanciée

Le requérant (ou son mandataire) déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Permis de location.

Les comparants déclarent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable institué par décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier:

- sur l'existence d'un permis de location, régi aux articles 9 à 13 bis, à obtenir auprès du Collège des

Bourgmestres et Echevins, pour les catégories de logements suivants:
a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,
b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés,
c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,
d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots,…); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés, le danger est de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore l'obligation de délivrance des vendeurs méconnue;
- sur l'obligation d'équiper le bien cédé de détecteurs d'incendie conformes aux prescriptions légales.

Inondations - zones à risques

Le Notaire soussigné attire l'attention des amateurs et plus particulièrement de l'adjudicataire sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances.
Le Notaire soussigné a consulté la cartographie des zones inondables sur le site https://geoportail.wallonie.be, et précise, au vu des informations consultée dans ce site que le bien prédécrit est situé dans ou à proximité immédiate d'une zone d'aléa d'inondation pour un risque de niveau faible.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien prédécrit sous « LOT 1 » n'a pas été inondé précédemment tandis que le bien prédécrit sous « LOT 2 » l'a été lors des inondations de juillet 2021.

Servitude légale Fluxys

Le notaire soussigné a attiré l'attention des amateurs sur l'obligation de notifier à Fluxys SA, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation Fluxys, et ce dès la phase de conception.
La partie acquéreur déclare avoir pu se renseigner à ce propos en consultant le site https://www.klim-cicc.be

Citerne à mazout.

La partie venderesse déclare que les biens, objets des présentes, ne contiennent pas de citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à 3000 litres.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

A dater du 1er juin 2010, tout acte notarié entrainant une mutation au sens des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT d'une maison unifamiliale existante, devra être accompagné de la délivrance par le vendeur et à ses frais d'un certificat sur la performance énergétique du bâtiment (P.E.B.) cédé, établi par un certificateur agréé.

En raison de l'état d'insalubrité du bien prédécrit sous « LOT 2 », l'absence de tout système de chauffage et la vocation du bien à être démoli le vendeur déclare être dans l'impossibilité de faire établir un certificat PEB pour ledit bien. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.
Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions applicables en cas de manquement à la législation PEB.

Le « lot 1 » n'étant pas un bien d'habitation, la législation PEB ne trouve pas à s'appliquer.

CONTRÔLE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Les requérants déclarent avoir été informés par le notaire soussigné de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, publié au *Moniteur belge* du 28

octobre 2019, entré en vigueur **le 1er juin 2020.**

Le bien prédécrit sous « LOT 1 » n'est pas un bien d'habitation de sorte que la législation ne trouve pas à s'appliquer.

Les unités du « LOT 2 » destinées à l'habitation devront, vu leur état actuel, faire l'objet d'une rénovation complète de l'installation électrique par l'adjudicataire, le requérant étant dès lors dispenser de faire contrôler les installations.
L'adjudicataire a 2 obligations :

1. informer l'administration (Direction générale Énergie – division Infrastructure) de la démolition ou de la rénovation et ;
2. faire procéder, par un organisme agréé, à un examen de conformité de la nouvelle installation avant sa mise en service.

CHANTIER MOBILE.

Les parties reconnaissent être au courant de l'obligation incombant à la partie venderesse en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un, lequel stipule « Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage, les vendeurs remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. »
Interrogée quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure « D.I.U. » la partie requérante déclare qu'aucuns travaux nécessitant un « D.I.U. » n'ont été effectués.

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

1° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage.
2° l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction.
3° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

CERTIBEAU
Le vendeur déclare :
- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les parties sont informées que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

Situation hypothécaire
Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

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

Abonnements eau, gaz, électricité
L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment

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

Impôts
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 vendeur pour l'année en cours.

Intérêts de retard
Les intérêts de retard dus par l'adjudicataire seront de 10% l'an, que ce soit en cas de retard du paiement des tantièmes ou de retard du paiement du prix d'adjudication. L'adjudication n'est pas faite sous la condition suspensive d'obtention d'un financement.

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 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 € 5.000 (cinq mille euros).**

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

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

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

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros).**

Mise à prix et prime

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

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.
Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement 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 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 vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

s’acquitter 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

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).

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

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

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en

demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

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

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

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

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en 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 au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (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 vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à

l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

A. ***Les définitions***

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre

augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

Force exécutoire.

Toutes annexes aux présentes ou actes notariés ou sous seing privé ou documents auxquels il est fait référence dans les présentes font partie intégrante des présentes et les adjudicataires s'y soumettront irrévocablement par la seule signature du procès-verbal d'adjudication, ces annexes et actes formant un tout indivisible ayant valeur d'acte authentique et recevant en conséquence pleine et entière force exécutoire.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toute contestation surgissant à l'occasion d'une vente publique, sera de la compétence exclusive du tribunal du lieu de la vente.

Registre des gages

Le requérant reconnait que le ou les notaires ont attiré

son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.
Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

Confirmation de l'identité
Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties personnes physiques et la comparution des parties personnes morales lui a été démontrée sur la base des documents requis par la loi.

Droit d'écriture
Le droit s'élève à cent euros (100,00 EUR).

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude, à Wavre, à la date précitée, et après commentaire et lecture de cet acte, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, représenté comme dit est, et moi-même, Notaire.