

Dossier :	ANA/2250045	Notific. 1 :	—	Numéro de répertoire :	2026/
Hypo. 1 :	—	Notific. 2 :	—	Fonds notarial :	—
Hypo. 2 :	—	Reg. 1   2 :	—	Perception provisionnelle :	\$0,00 €
BSJ enr. :	Bureau enreg.	Reg. 3   4 :	—	Annexes (forfait) :	\$0,00 €

## Cahier des charges – vente publique Biddit.

---

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,  
Le vingt-neuf mai,  
Devant le notaire **Adrien Navez à Walhain**,

I. (...).

---

(...)

### II. DESCRIPTION DU BIEN

---

#### 1. Description du bien.

##### COMMUNE DE WALHAIN (première division – NIL-SAINT-VINCENT)

Dans un ensemble immobilier dénommé « CLOS QUESADA » comprenant quatre maisons et un espace de voirie privée à usage commun avec zone de manœuvre, cadastré suivant titre section B, numéros 391 B (jardin) et 392 D (remise) pour une superficie totale de trente-deux ares vingt-trois centiares (32a 23ca) :

**La maison d'habitation numéro trois avec jardin**, sise à l'arrière droit du terrain celui-ci vu de la rue, repris sous teinte bleue sous la dénomination « LOT 3 » au plan dressé le 29 octobre 2010 par le géomètre-expert Philippe Ledoux et comprenant :

##### a) En propriété privative et exclusive :

- la maison proprement dite avec son car-port ;
- l'espace terrain d'assise et jardin délimité par la parcelle numérotée « LOT 3 » au plan dont question ci-avant, d'une contenance de neuf ares soixante-deux centiares (9a 62ca)

##### b) En copropriété et indivision forcée :

Trente-trois virgule nonante/centièmes (33,90/100<sup>ième</sup>) indivis des parties communes, en ce compris le terrain.

Repris sous les identifiant parcellaire : 0391FP0001 (pour la maison) et 0391HP0000 (pour la partie commune avec zone de manœuvre).

↳Ci-après dénommé, le « Bien »

#### 2. Origine de propriété.

(...)

III. (...)

---

(...)

IV. (...)

---

(...)

## V. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

---

Les 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 ;

### A. Conditions spéciales de la vente

#### **3. Mise à prix.**

La mise à prix s'élève à CINQ CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (€ 525.000,00).

#### **4. Enchère minimum.**

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

#### **5. Début et clôture des enchères.**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **9 juillet 2026 à 13h00**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **17 juillet 2026 à 13h00**, 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.

#### **6. 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 le **mardi 23 juillet 2026 à 15h00** en l'étude du notaire soussigné (à 1457 Walhain, Rue des Boscailles 25).

#### **7. Visites.**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux dates et heures reprises ci-après :

- Mercredi 24/06 entre 14h et 15h30
- Mercredi 01/07 entre 14h et 15h30
- Mercredi 08/07 entre 14h et 15h30
- Mercredi 15/07 entre 14h et 15h30
- Samedi 27/06 entre 10h et 11h30
- Samedi 02/07 entre 10h et 11h30
- Samedi 11/07 entre 10h et 11h30

Les modalités d'organisation des visites sont disponibles sur le site [biddit.be](http://biddit.be).

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

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

*« Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.*

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

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

#### **8. Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.**

L'adjudication n'aura pas lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

#### **9. Transfert de propriété**

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

#### **10. 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.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur 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. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Le Vendeur sera sans droit quelconque dans le Bien, quinze (15) jours après la signification lui faite de l'extrait du procès-verbal d'adjudication. À compter de ce jour, le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le Bien est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de 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 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.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du déguerpissement des éventuels occupants. Il pourra y procéder dès le paiement du prix, en principal, intérêts, frais et accessoires et après la signification dont question à l'alinéa qui précède.

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

#### **11. 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.

### **12. 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.

Le notaire attire spécialement l'attention de l'adjudicataire sur le fait que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'adjudicataire déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

### **13. 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.

### **14. Mitoyennetés**

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

### **15. Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

À l'exception des servitudes contenues dans l'acte de base urbanistique reçu par le notaire Valéry Colard, à Bruxelles, le 7 décembre 2010, dont question ci-après, il n'existe, à la connaissance du notaire soussigné, aucune servitude à l'égard du bien vendu.

Ledit acte de base urbanistique dispose textuellement ce qui suit :

#### **Servitudes par destination du père de famille**

La division de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduites et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaire-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

#### **16. 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.

#### **17. 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.

#### **18. Transfert des risques – Assurances**

Les risques inhérents au Bien sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive, même s'il n'en a pas encore la jouissance. 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.

#### **19. 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.

#### **20. Impôts.**

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

#### **21. 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.

#### **22. Copropriété**

##### **a. Acte de base**

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été passés par le notaire Valéry Colard, à Bruxelles, le 7 décembre

2010, transcrits au bureau des hypothèques de Nivelles, sous la formalité 46-T-31/12/2010-12043.

L'acte de base contenant le règlement de copropriété sont opposables à l'adjudicataire. Ils sont disponibles sur le site biddit.be et en l'étude du notaire soussigné.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent des statuts de l'immeuble et des éventuelles décisions de l'assemblée générale des copropriétaires qu'il s'engage à respecter.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance desdits acte(s) de base, règlement de copropriété, et décisions de l'assemblée générale et qu'ils s'engagent à les respecter en tous points.

#### **b. Information**

Suivant les informations à disposition du notaire soussigné, il n'existe pas de syndic pour la copropriété dont fait partie le Bien, aucune assemblée générale n'a été tenue depuis trois ans et aucun fonds de roulement, ni aucun fonds de réserve n'a été constitué.

Le notaire soussigné n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94, §2 du Code Civil. Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 3.89 §8 du Code Civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

En outre, il est indiqué qu'à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

#### **c. Charges de copropriété**

##### Charges ordinaires.

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement, s'il en est, sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

##### Charges extraordinaires.

Conformément à l'article 3.94, § 2, du Code civil, l'adjudicataire est tenu, vis-à-vis de l'association des copropriétaires, de payer :

1) le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2) les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3) les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4) les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

##### Propriété du fonds de réserve.

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble, s'il en est, reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

#### Créances de la copropriété.

Les créances de la copropriété, nées après l'entrée en jouissance par l'adjudicataire des parties communes, à la suite d'une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

### **23. Dispositions administratives**

#### **a. Situation urbanistique – Réglementation.**

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

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

Pour satisfaire au prescrit du CoDT, le notaire instrumentant a demandé au Collège communal de Walhain de lui délivrer les informations urbanistiques afférentes au Bien, visées à l'article D.IV.99 du CoDT.

Le Collège a répondu en date du 28 mai 2026 ce qui suit littéralement reproduit:

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

- bien situé au Plan de Secteur Wavre-Jodoigne-Perwez 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité :

- zone d'habitat à caractère rural (2B0391/00F000)(2B0391/00H000);

#### **art D.II.25**

*De la zone d'habitat à caractère rural.*

*La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, §3.*

*Les activités d'artisanat, de services, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que 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.*

- bien non repris dans un Schéma de Développement Pluri-communal (SDP) ;
- bien situé au SDT dans une centralité si mention reprise ci-après sinon pas.

- bien situé au SDC (Schéma de Développement Communal adopté définitivement par le Conseil communal le 23/1/2012 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal à l'exception de la parcelle cadastrée ou l'ayant été Walhain (2<sup>e</sup> Division NSV) section B n°449A suite à un arrêt du Conseil d'État du 04/02/2014 ; que dès lors la Commune de Walhain ne rentre pas dans les conditions visées à l'article D.IV.15, 1<sup>o</sup> du CoDT (actuellement toujours en procédure de révision) et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (voir sur [www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme-nos-outils-en-matiere-durbanisme/schema-de-developpement-communal](http://www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme-nos-outils-en-matiere-durbanisme/schema-de-developpement-communal)) :

- 0-zone d'habitat résidentiel en milieu rural (R7 6.8log/ha 14.6ares/log) (2B0391/00F000) (2B0391/00H000);

- SOL Schéma d'Orientations Local (Perbais et Nil) : - Zone agricole (2B0391/00F000)(2B0391/00H000) du SOL "les deux églises" CODT; (L'article D.II.66, §4 du CoDT (décret du Parlement wallon du 20 juillet 2016) prévoyait, sauf décision de maintien prise par le conseil communal dans les douze mois de l'entrée en vigueur du Code, l'abrogation de plein droit, au 1er juin 2018, des plans communaux d'aménagement approuvés avant le 22 avril 1962 et qui n'avaient pas été révisés en tout ou en partie après cette date. Cette disposition a été abrogée par l'article 63, 2<sup>o</sup> du décret du 13 décembre 2023 modifiant le CoDT, avec effet rétroactif au 1er juin 2018. Par conséquent, l'abrogation de plein droit, qui était intervenue le 1er juin 2018, n'est plus d'application à cette date et les plans communaux d'aménagement concernés, devenus



*schémas d'orientation locaux sont maintenus dans l'ordonnancement des outils à prendre en considération dans le cadre de l'examen de demandes de permis ou autorisation.);*

- bien situé en - zone d'assainissement collectif (2B0391/00F000) du PASH1 Dyle-Gette- zone d'assainissement collectif (2B0391/00H000) du ; les données en lien avec l'assainissement et l'égouttage sont à revérifier auprès des services communaux car elles évoluent.

*Une information préalable à une demande de construction est dès lors impérative auprès du service urbanisme et/ou travaux de la Commune. Il y a lieu également de vérifier auprès de ces mêmes services si l'égouttage communal est ou n'est pas raccordé au collecteur menant les eaux usées vers la Station Technique d'Épuration Publique (STEP). Car en cas d'assainissement collectif non encore raccordé à une STEP ou si un égouttage prioritaire est manquant il convient de placer une fosse septique toutes eaux by-passable.*

PASH1 - Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique DYLE-GETTE AGW du 10/11/2005 (applicable depuis le 02/12/2005 (Concernant principalement Perbais et Nil) ;

**Assainissement collectif (fonctionnel)** : la fosse septique si existante est à by-passer avec rejet au réseau communal (moyennant demande de raccordement si le raccord est inexistant ou mal placé). Toute demande de dérogation pour le maintien de la fosse septique est soumise au collège communal sur avis de l'InBW.

Toute bâtisse produisant des eaux urbaines, suivant ce qui précède, doit être raccordée au réseau communal d'égouttage, sauf exception ou dérogation accordée, il convient de prendre contact avec le sv urbanisme pour les informations et la procédure. Une chambre de visite doit également être présente au devant du bien pour contrôler les eaux avant le rejet dans le réseau. En cas de rejet dans un fossé, un ruisseau, un puits perdu, etc il convient d'échanger avec le sv urbanisme pour vérifier que cela est régulier.

Sur simple demande du collège et/ou de l'InBW, le propriétaire d'un bien se doit de transmettre un plan as built des réseaux d'égouttage sur le bien et même d'office dès après la fin des travaux et avant occupation du bien. Ainsi que de communiquer toutes données (capacité réelle de la citerne d'eau de pluie placée, efficacité du drainage des eaux de pluie, usage en sanitaires, ...).

Les données ci-dessus le sont sous réserve de l'application de l'article D.II.17 §2 du CoDT en cas de schémas différents sur le bien.

De nombreuses données (permis d'urbanisation, Schéma d'Orientation Local, aléa d'inondation, etc) sont sur la cartographie en ligne du géoportail wallon, comme le précise d'ailleurs l'article R.IV.97-1 du CODT, et certains outils du territoire (SDC, etc) sont disponibles également sur notre site [www.walhain.be](http://www.walhain.be).

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption à notre connaissance toutefois il pourrait l'être suivant l'article D.VI.17 : zones et périmètres soumis au droit de préemption du CoDT dans le cas où un projet ou un avant-projet de zone d'immersion temporaire, etc existe, en cas de doute (si terrain en aléa élevé, présence d'un fort axe de ruissellement, zone inondée, ...) prendre contact avec le service environnement communal.

Le bien n'est pas repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation, à notre connaissance.

**Considérant que la demande se rapporte** (pour la région de langue française) (en application du Code wallon du Patrimoine) :

- à un site - classé - site archéologique - monument - ensemble architectural - inscrit sur la liste de sauvegarde - soumis provisoirement aux effets du classement - figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ?
- à un bien immobilier - situé dans une zone de protection - repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine - relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région - repris à l'inventaire communal - visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projetés impliquent une modification de la structure portante d'un bâtiment antérieur au XXe siècle - visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projetés impliquent une modification du sol ou du sous-sol du bien ?
- à un projet dont la superficie de construction et d'aménagement des abords est égale ou supérieure à un hectare ?
  - ✓ bien non-inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du patrimoine ;
  - ✓ bien non-classé et non soumis même provisoirement aux effets du classement du Code wallon du patrimoine ;
  - ✓ bien immobilier non situé dans une zone de protection visée au Code wallon du Patrimoine ;
  - ✓ bien immobilier non situé dans l'Inventaire Patrimoine Immobilier Culturel (IPIC) ;
  - ✓ bien non repris en patrimoine exceptionnel au Code wallon du patrimoine ;
  - ✓ bien non repris comme soumis provisoirement aux effets du classement au Code wallon du patrimoine ;
  - ✓ bien non repris à l'inventaire du petit patrimoine populaire en vertu du Code wallon du patrimoine ;
  - ✓ bien non repris à l'inventaire communal du patrimoine populaire au Code wallon du patrimoine ;
  - ✓ bien non visé par la carte archéologique au Code wallon du patrimoine ;

- ✓ bien non visé par le Code wallon du patrimoine (à vérifier néanmoins auprès de l'AWAP si projet sur la parcelle et si elle fait au moins 1 Ha) ;
- ✓ bien ne comportant pas un arbre/un arbuste/une haie remarquable reprise dans la liste officielle, mais si présences d'arbres, verger, arbustes, alignements, etc sur le bien OU à proximité (débordement de couronne, etc) voir si ces plantations sont à considérer comme remarquables en regard du Code (art. R.IV.4- 5,6,7,8 CoDT) ; Le bien ne comporte pas d'arbre, haie, ... remarquable, mais il y a lieu d'en vérifier leur présence éventuelle en regard de la liste officielle et également en regard du CoDT art. R.IV.4- 5,6,7,8 car la Commune n'a qu'une connaissance partielle, *en cas de doute il convient toujours de prendre contact avec [environnement@walhain.be](mailto:environnement@walhain.be) avant tout abattage, réduction des branches, etc* ;
- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau - l'éboulement d'une paroi rocheuse - le glissement de terrain - le karst - les affaissements miniers - le risque sismique - autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs ;
  - ✓ bien non situé à proximité d'un ruisseau ;
  - ✓ bien non repris dans un périmètre de zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau mais proche de celui-ci (il convient si besoin de consulter le service Provincial des cours d'eau et le sv. Environnement communal) ;
  - ✓ bien à proximité (60m) d'un axe de ruissellement concentré et/ou diffus tel que repris sur la cartographie Erruissol et/ou carte d'aléa d'inondation ;
  - ✓ bien non exposé à une contrainte géotechnique majeure tel que le karst au sens de l'article D.IV.57, 3., ou du moins donnée inconnue ;
- à un bien immobilier situés dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature - d'une réserve naturelle domaniale - d'une réserve naturelle agréée - d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique - d'une zone humide d'intérêt biologique - d'une réserve forestière - visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
  - ✓ bien immobilier non situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
  - ✓ bien immobilier non situé dans ou à proximité d'une cavité zone humide visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
  - ✓ bien non repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- à la création - modification - d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
  - ✓ bien dont la localisation n'est pas susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
  - ✓ bien non situé à proximité d'un site Seveso ;



Autres indications sur le bien, à notre connaissance :

- N'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager,
- est repris au sein du remembrement agricole de Walhain (les sentiers et chemins ont donc pu y être modifiés, créés, etc) ;
- n'est pas repris au sein d'un remembrement urbain ;
- N'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
- N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- Donnée BDES relative au bien ne comporte pas de données au sens de l'article relatif à la gestion des sols, une recherche plus détaillée devant si besoin être réalisée par le propriétaire sur le site internet de la BDES, à notre connaissance le bien n'a pas fait l'objet d'une pollution grave, suite à l'exercice d'une activité économique exercée ou non dans le cadre d'un établissement classé, si un permis projet « assainissement sols déchets » a été réalisé pour le bien il appartient au propriétaire d'en faire référence au Notaire instrumentant ; tout arrêté d'assainissement des sols sera communiqué et repris dans les actes ;
- Le bien n'est pas repris dans un périmètre protégé au niveau de la législation relative à la protection des eaux souterraines, il convient toutefois de le vérifier auprès du SPW ;
- Le bien n'est pas dans une zone de prise d'eau ou de captage, sauf si ou repris dans liste des permis d'environnement pour prise d'eau forage. Il convient toutefois de le vérifier auprès du SPW.
- Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE (toutefois une vérification sera nécessaire) ;

PERMIS :

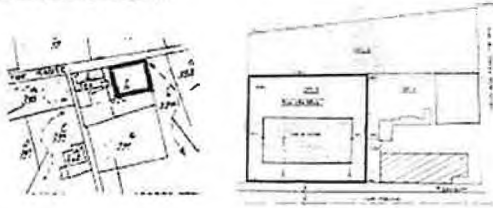
Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs permis d'urbanisme délivré(s) après le 01/01/1977 (les autorisations qui auraient pu être délivrées avant cette date ne sont pas obligatoires à être reprises dans le présent document en regard du CoDT mais néanmoins y reprises si encodées et disponibles) :

- Permis d'urbanisme n°2011/PB/020 autorisé (Octroi Collège le 25/05/2011) à Société DELTA BATI sa (25071B0391/00B000|25071B0391/00E000|25071B0391/00D000|25071B0392/00D000|25071B0391/00F000|25071B0391/00G000|25071B0391/00H000) visant à « Extension d'une habitation unifamiliale 4 façades »
- Permis d'urbanisme n°2009/PB/0049 autorisé (Octroi Collège le 11/08/2010) à (25071B0391/00B000|25071B0391/00E000|25071B0392/00D000|25071B0391/00F000|25071B0391/00G000) visant à « Construction d'un groupe de quatre habitations » ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation ;  
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique ;  
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;  
Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une déclaration de classe 3 ;  
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique ;  
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun projet d'assainissement ;  
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis voirie ;

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de lotir :

- Permis de lotir n°2.17 délivré (Octroi Collège) le 23/04/1982 à (25071B0391/00E000|25071B0391/00D000) visant à Permis de lotir (un lot n°1 bâti côté rue Haute donc exclu, un lot à bâtir, un lot solde n°2 exclu correspond aux deux terrains de gauche de l'habitat groupé) ;



Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 ;  
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1 ;  
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun autre dossier ;  
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de location ;  
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune division ;  
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune infraction urbanistique ;

SI AUCUNE mention reprise ci-avant c'est qu'aucun avertissement préalable et/ou PV constat d'infraction urbanistique n'a été dressé à ce jour, ou du moins à notre connaissance (en cas de doute vérification de l'information auprès de l'agent constatateur et/ou du Fonctionnaire délégué, et/ou Fonctionnaire Technique).

Un agent constatateur communal est dédié aux questionnements en la matière urbanistique (CoDT). Il appartient toujours au propriétaire d'un bien de démontrer qu'il possède les autorisations des actes et travaux réalisés sur le bien, de même pour ce qui concerne l'exploitation (Code de l'Environnement), l'autorisation domaniale (Code de l'Eau - ruisseau), etc.

Le CoDT instaure une présomption de conformité urbanistique pour certaines infractions d'actes ou de travaux. Il convient toutefois au propriétaire de fournir toutes preuves nécessaires pour rencontrer le prescrit du Code.

Aucune attestation « Amnistie » ne sera produite par la Commune car seule une juridiction peut constater si les conditions de l'amnistie sont réunies.

Les articles 5.15 et 5.16 du nouveau Code civil imposent aux parties de mener les négociations précontractuelles de bonne foi et de fournir toutes les informations que la loi, la bonne foi et les usages leur imposent de donner. Il appartient à l'acquéreur d'un bien de chercher activement à obtenir les renseignements pertinents et utiles. *Le vendeur/cédant ne peut cacher des informations.*

En ce qui concerne les constructions construites sur le bien, aucune garantie ne peut être donc être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. L'urbanisme n'a qu'une connaissance partielle de l'état du bien. La charge de la preuve de l'existence d'un permis appartient au propriétaire du bien, de même que l'apport de preuve tendant à démontrer que les actes et travaux relèvent de ce décret du 16 novembre 2017.

*Il se doit par ailleurs de renseigner l'Administration communale des documents de permis, autorisations, constat d'infraction, données, etc qu'il aurait en sa possession et pour lesquels il ne serait pas fait mention dans le présent renseignement ou qui y serait erroné, etc.*

Il se doit également de transmettre à l'acheteur de son bien lesdits permis, autorisations, ... reçus pour le bien. Il est souhaitable que le Notaire transmette toutes informations d'historique de permis octroyés, etc dont il aurait connaissance et qui ne serait pas repris dans le présent renseignement, afin de compléter la banque de données informatiques.

Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été encodée dans la parcelle, toutefois vérifier cette donnée auprès de [logement@walhain.be](mailto:logement@walhain.be) ou auprès du SPW Département du Logement Sv salubrité-Logements rue des Brigades d'Irlande 1 5100 Jambes [salubrite.logement@spw.wallonie.be](mailto:salubrite.logement@spw.wallonie.be).

**Sentier et Chemin vicinaux** (*Atlas et Nouveau décret d'application depuis 1<sup>er</sup> avril 2014 sur la « Voirie Communale »*)

Présence d'un **sentier ou chemin** dans la parcelle ou en bordure, au vu de l'Atlas des sentiers et chemins vicinaux et modifications éventuelles : **Sentier n°42 en bord extérieur de la parcelle (rue du Vieux Warichet)**

*La donnée reprise ici tente de superposer l'Atlas et ses modificatifs avec notamment les cartes de remembrement agricoles, les Jugements pris par un Juge de Paix, etc ; dès lors si il n'est pas retrouvé ces types de documents de modification/suppression de sentiers ou chemins repris sur l'Atlas de 1841, les mentions seront reprises dans le présent document comme celles disponibles sur l'Atlas en ligne du Géoportail.*



**Cadastre des impétrants** : Le bien, sous réserve de vérification car la Commune ne possède pas de cadastre des impétrants et des emprises, pas être concerné par la présence d'une conduite souterraine : Emprise en sous-sol « connue » Néant ou donnée inconnue.

**Wateringues** : Le bien pas être repris dans un périmètre de Wateringue (<http://www.wateringue.be>).

**Equipements voirie** : Le bien 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 **actuelle**.

*Toutes informations exactes sur les réseaux devant être expressément demandées auprès des Intercommunales. Le titulaire du permis, etc est supposé préalablement avoir pris connaissance suffisante du réseau communal d'égouttage auprès du service travaux AVANT de démarrer son chantier de construction, et avoir la connaissance de l'établissement du devis de raccordement par l'entrepreneur désigné. Au besoin il suspend le démarrage de son chantier à l'obtention dudit devis.*

**Guides – GCU et GRU** : Guide Communal d'Urbanisme : non (Aucun règlement communal n'est actuellement en vigueur dans la commune, et le Règlement Général de Bâtisse du 25/06/1981 a été, conformément au CoDT, automatiquement converti en Guide Communal d'Urbanisme (GCU), il convient de souligner que ce guide n'a jamais été formellement acté ni adopté par le Conseil communal de Walhain ; en conséquence, il est dépourvu de toute portée juridique contraignante et il peut être consulté à titre informatif, mais ne peut en aucun cas imposer de règles). Guide Régional d'Urbanisme en vigueur, le bien est situé sur le territoire communal où le guide régional d'urbanisme ne s'applique pas : règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR art. 417 à 430 du Guide régional d'urbanisme) et règlement général sur les zones protégées en matière d'urbanisme (RGB/ZPU art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme) ; le bien est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique : règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les **personnes à mobilité réduite** (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) et règlement général d'urbanisme relatif aux **enseignes et aux dispositifs de publicité** (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme).

**Divers, rappels et observations :**

- En cas de régime d'assainissement **collectif fonctionnel**, l'habitation (ou commerce, etc) au niveau des eaux urbaines domestiques doit by-passer la fosse septique éventuellement présente sur le bien, MAIS après avoir pris contact auprès du service urbanisme pour vérifier si cela est bien requis ;
- Vérifier de la présence sur le bien d'une activité relevant d'une déclaration de classe III cfr. équidés (2 ou plus), bovins, ovins, animal exotique, citerne à gaz, citerne mazout (3000 litres et plus), fumière, asbeste-ciment amiante, épuration individuelle (zone autonome ou PASH), etc – si requis voir <https://www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme/demarches> et si nécessaire contacter [urbanisme@walhain.be](mailto:urbanisme@walhain.be) ;
- Vérifier si vous avez une citerne mazout ou gaz, etc et une déclaration environnementale qui y est liée si obligatoire. SI cette exploitation est finie ou en passe de l'être, vous devez réaliser la clôture de l'exploitation conformément aux conditions d'exploitation (ex. dégazé, vidé, etc la citerne et attestation ad hoc, etc à transmettre vers le sv urbanisme communal) ;
- Si le bien possède par exemple une citerne de mazout de moins de 3000 litres, il convient d'en réaliser la vérification et de la vider et de la dégazer en fin d'usage ;
- Vérifier que le bâtiment est raccordé au réseau d'égouttage communal (**si il y a des eaux urbaines produites épurées ou non épurées**) et informez le service urbanisme ([urbanisme@walhain.be](mailto:urbanisme@walhain.be)) si aucun raccordement n'existe pour connaître de la procédure à suivre en fonction du régime d'assainissement repris au sein du présent document ; si un raccord existe mais est dirigé vers un puits perdu, un ruisseau, etc informez le service urbanisme également et vérifiez sa validité ; sur simple demande du service doit être transmis le schéma privatif du réseau d'égouttage sur la parcelle et le point de rejet, ainsi que des équipements présents (CV, citerne eau de pluie, puits perdu, fosse septique, lagunage, drains, système d'épuration, etc) ;

**Règlement de police relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion** : Se conformer au règlement approuvé par délibération du Conseil communal du 23 février 2015 et d'application depuis le 1er avril 2015.

**Règlement général de police** : Se conformer au règlement approuvé par délibération du Conseil communal du 23 mars 2015 et d'application depuis le 1er mai 2015, voir modification (site internet communal).

Nous vous rappelons également :

- que si une colocation existe sur le bien toutes informations doit être sollicitée auprès du sv logement communal ;
- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des actes et/ou travaux visés notamment au CoDT mais pas que, à défaut d'en avoir obtenu préalablement l'autorisation ou la prise d'acte par l'autorité ; *dès lors en cas d'actes et/ou de travaux de construction, d'aménagement du bien intérieur ou extérieur (stationnements, abri de jardin, remblais, déblais, citerne, ...), de rénovation, détention d'animaux, etc le propriétaire en avisera préalablement le service urbanisme via [urbanisme@walhain.be](mailto:urbanisme@walhain.be) afin de vérifier si un des codes (CoDT, Code de l'Eau, Code de l'Environnement, etc) lui impose la dépose d'une demande de permis d'urbanisme et/ou d'environnement et/ou une déclaration, etc. Et vérifiera avec ce service si son projet est ou n'est pas exonéré d'autorisation préalable ;*
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme, d'urbanisation, d'environnement, certificat d'urbanisme n°2, etc ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme n°2 ne dispense pas d'obtenir le permis d'urbanisme pour mettre en œuvre les actes et/ou travaux y repris ;
- que des charges d'urbanisme et/ou conditions émises dans un permis délivré restent applicables au-delà de sa péremption de mise en œuvre ;
- que toute caution reprise au permis est due si la réception définitive n'a pas été actée par le Collège ;
- que le détenteur d'un permis octroyé, d'une autorisation, ... se doit de transmettre l'original reçu ainsi que les plans au futur propriétaire en cas de vente du bien ;
- aucune déclaration du cédant n'a été communiquée au Collège sur la date de réalisation des derniers travaux soumis à permis ou exonérés ; cette information est censée aider l'acquéreur à cibler les potentielles infractions urbanistiques.
- il pourrait être utile de consulter la page Guide d'autodiagnostic de mon habitation face aux inondations. Forces, faiblesses et protection de mon habitation [2025] | Ediwall - Les éditions du service public de Wallonie : <https://ediwall.wallonie.be/guide-d-auto-diagnostic-de-mon-habitation-face-aux-inondations-forces-faiblesses-et-protection-de-mon-habitation-2025-135814>

Nous communiquons au mieux sur notre connaissance toute relative des données relatives à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité, dès lors nous vous invitons à prendre contact directement avec les Intercommunales concernées (SWDE, Esplanade René Magritte 20, 6010 Couillet et ORES-SEDILEC, Av. Jean Monnet 2 à 1348 Louvain-la-Neuve) pour des renseignements plus précis. D'autant que les données sont changeantes.

#### b. Lotissement.

Il résulte des informations à disposition du notaire soussigné que le Bien ne fait pas partie d'un lotissement.

#### c. Permis et certificats d'urbanisme.

Il résulte de la lettre précitée de la commune de Walhain et des informations à disposition du notaire soussigné que le Bien ci-dessus a fait l'objet des permis d'urbanisme précités. Sans préjudice des droits en découlant, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur ce Bien les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Au surplus, il n'est donné aucune garantie quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le Bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le notaire instrumentant rappelle :

- 1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le Bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- 2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- 3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

#### d. Régularité urbanistique du Bien.

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

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

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

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

e. Observatoire foncier wallon.

Conformément aux dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon de l'Agriculture, le notaire soussigné déclare, à sa connaissance que le Bien n'est ni situé dans une telle zone ni déclaré dans le SIGEC.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

f. Environnement et pollution des sols.

a. Permis d'environnement

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

b. Gestion des sols pollués (décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols)

En application de l'article 31 du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « le Décret Sols » –, il est précisé ce qui suit :

1). Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 25 mars 2026 soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

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

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

▫ Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**  
**Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».**

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

2). Déclaration de non-titularité des obligations

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

3). Déclaration de destination non contractualisée

Quelle que soit la destination que l'adjudicataire entend donner au Bien, il ne lui est donnée aucune garantie de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret Sols, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au Bien. L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

c. Natura 2000.

Il résulte des informations à disposition du notaire soussigné que le Bien n'est pas concerné par le décret wallon du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites « Natura 2000 », de la faune et de la flore sauvage.

**24. Code de l'habitation durable et autres réglementations.**

a. Code wallon de l'Habitation durable – système de détection de l'incendie.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'Habitation durable et en particulier :

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

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

**b. Installation électrique.**

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle établi par l'a.s.b.l. « O.C.B. », en date du 22 novembre 2011. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement.

Une copie dudit procès-verbal est à la disposition de l'adjudicataire sur le site Biddit et en l'étude du notaire soussigné.

**c. Certificat de performance énergétique.**

Un certificat de performance énergétique relatif au bien prédécrit a été établi le 25 novembre 2025 portant le numéro 20251125018492 par le certificateur agréé CERTINERGIE et mentionne une consommation énergétique de 135 kWh/m<sup>2</sup> l'an (classe B).

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

**d. Aléa d'inondation.**

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

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

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

**e. Citerne à mazout.**

Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003, modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juillet 2008, s'appliquant à toutes les citernes à mazout de 3.000 litres et plus, existantes ou nouvelles.

Cette réglementation impose la réalisation d'un test d'étanchéité et détaille les délais dans lesquels ces tests devront obligatoirement être effectués.

De plus, suivant cette réglementation, toutes les citernes de 3.000 litres et plus doivent être équipées d'un système anti-débordement depuis le 1er janvier 2005.

Il résulte des informations à disposition du notaire soussigné que le Bien n'est pas pourvu d'une citerne à mazout.

**f. Expropriation – Alignement.**

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

**g. Monuments et sites.**

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

**h. Dossier d'intervention ultérieure.**

L'Arrêté royal du 25 janvier 2001, entré en vigueur le premier mai suivant s'applique aux chantiers temporaires et mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivant :

1° travaux d'excavation ; 2° travaux de terrassement ; 3° travaux de fondation et de renforcement ; 4° travaux hydrauliques ; 5° travaux de voirie ; 6° pose de conduits utilitaires notamment des égouts, des conduites de gaz, des câbles électriques et interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe ; 7° travaux de construction ; 8° travaux de montage et de démontage, notamment, d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes ; 9° travaux d'aménagement et d'équipement ; 10° travaux de transformation ; 11° travaux de rénovation ; 12° travaux de réparation ; 13° travaux de démantèlement ; 14° travaux de démolition ; 15° travaux de maintenance ; 16° travaux d'entretien, de peinture, et de nettoyage ; 17° travaux d'assainissement ; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1 à 17.

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

Le notaire soussigné dispose d'un dossier technique dont il ne peut garantir l'exhaustivité. Ce dossier sera remis à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

## B. Conditions générales de la 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](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### ***Le déroulement d'une vente online sur biddit.be***

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères

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

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

### ***Systeme d'enchères***

#### **Article 10.**

##### **Général**

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

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

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

##### **Primauté des enchères automatiques**

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### **Plafond (atteint)**

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

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

### ***Conséquences d'une enchère***

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur 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 :

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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 consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

## 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](http://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](http://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.

## VI. DISPOSITIONS DIVERSES

---

### **25. Délégation des droits des créanciers.**

Le prix sera payée aux créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits qui ont été valablement appelés à l'adjudication, conformément à l'article 1326 du Code judiciaire, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

L'adjudicataire renonce à la subrogation légale résultant à son profit de l'article 5.220 du Code Civil et donne mandat aux créanciers inscrits et à tous intéressés, agissant tant conjointement que séparément, à l'effet de donner mainlevée et de requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions au bénéfice desquelles il pourrait se trouver subrogé malgré sa renonciation.

### **26. Remarque concernant les déclarations du saisi.**

Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

### **27. Contestations.**

Les difficultés qui, pendant le cours des opérations, pourraient s'élever entre les enchérisseurs pour quelque cause que ce soit, seront arbitrées par le notaire instrumentant ; nul ne pourra s'opposer à l'exécution immédiate de sa décision.

Toutes les contestations et tous différends concernant le cahier des charges et son exécution en cours des opérations seront vidées par le notaire instrumentant, sans recours contre sa décision.

### **28. Adhésion.**

Toute offre emporte, contre son auteur, irrévocabilité et adhésion complète au présent cahier des charges, cahier des charges spécial et procès-verbal d'adjudication. L'acquéreur, l'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution seront, de plein droit, censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges, du cahier des charges spécial et du procès-verbal d'adjudication.

## VII. DECLARATIONS EN MATIERE FISCALE

---

### **29. Droit d'écriture.**

Conformément aux articles 3 et suivants du Code des Droits et Taxes Divers, le notaire instrumentant constate que droit d'écriture à percevoir pour le présent acte s'élève à cinquante euros (50,00 €).

### **30. Insuffisance**

Au cas où une insuffisance à propos du prix de vente serait relevée par l'administration de l'enregistrement, le supplément de droits ainsi que les amendes et accroissements perçus à cette occasion seront dus et supportés par l'adjudicataire en sus des frais forfaitaires dont question ci-avant et sans recours contre le Requérent.

## VIII. MENTIONS FINALES

---

### **31. Aides au logement.**

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'octroi éventuel d'aides au logement par la Région Wallonne. L'adjudicataire prendra personnellement en charge toute demande éventuelle de primes portant sur la présente acquisition ou le Bien qui en est l'objet.

### **32. Certificat d'état civil**

Le notaire instrumentant certifie le siège et/ou l'identité du vendeur ainsi que le siège et/ou l'identité du Requérent, tels que ci-dessus énoncés, au vu de pièces officielles requises tant par la loi de ventôse que par la loi hypothécaire.

### **33. Election de domicile**

Le vendeur, l'acquéreur, l'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution devront faire une élection de domicile expresse en Belgique soit dans le procès-verbal d'adjudication, soit dans les actes de ratification, d'élection de command ou de cautionnement.

- Sans rature
  
- Approuvé  
la rature de :
  - ... lettres ;
  - ... chiffres ;
  - ... caractères ;
  - ... mots ; et
  - ..... lignes

## DONT ACTE.

---

Fait et passé à Court-Saint-Etienne, en l'étude, à la date mentionnée ci-dessus.  
Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les mentions visées à cet égard par la loi et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, le notaire signe.