Dossier : 24-0242/BVM	Répertoire n° 2025/15093
Vente publique Cahier des charges	Date : 24/03/2025
Perception proposée : Droits → 50,00 € Annexe(s) → 0 €	Drt d'écriture : 100,00 €

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ.
Le vingt-quatre mars.
Nous, **Bénédicte VAN MAELE**, notaire de résidence à Walhain,

EXPOSONS PREALABLEMENT

(on omet)

CET EXPOSE FAIT,

Nous avons dressé ainsi qu'il suit, conformément à l'article 1582 du Code Judiciaire, le **cahier des charges, clauses et conditions** auxquelles il sera procédé à la **vente publique online sur biddit.be**, conformément aux articles 1587 et suivants du même code, des immeubles dont question ci-après.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :
A. Les conditions spéciales de la vente ;
B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
D. La/les procuration(s), si reprise(s).

A. Les conditions spéciales de la vente

Coordonnées de l'étude
Stéphanie LAUDERT & Bénédicte VAN MAELE, Notaires associés
Chaussée de Namur 44 boîte 102
1457 Walhain
Téléphone : 010/65.51.35
etude@notanil.be

Description du bien – origine de propriété

LOT 1 :

COMMUNE DE WALHAIN- deuxième division- Nil-Saint-Vincent

1/ Une pâture sise au lieu-dit « Les Tombes » cadastrée selon titre section B numéro 329 C pour une contenance de septante-cinq ares nonante cinq centiares (75a95ca) et selon extrait cadastral récent section B numéro 329CP0000 pour une même contenance. Revenu cadastral non indexé : 56,00 €

2/ Une terre sise au même lieu-dit cadastrée selon titre section B numéro 330 B pour une contenance de quatre-vingt-sept ares vingt-sept centiares (87a27ca) et selon extrait cadastral récent section B numéro 330BP0000 pour une même contenance. Revenu cadastral non indexé : 65,00 €

3/ Une terre sise au même lieu-dit cadastrée selon titre section B numéro 332 A pour une contenance de cinquante-trois ares cinquante-huit centiares (53a58ca) et selon, extrait cadastral récent section B numéro 332AP0000 pour une même contenance. Revenu cadastral non indexé : 35,00 €

4/ Une terre sise au même lieu-dit cadastrée selon titre section B numéro 343 A pour une contenance de deux hectares vingt-six ares septante neuf centiares (2ha26a79ca) et selon extrait cadastral récent section B numéro 343AP0000 pour une même contenance. Revenu cadastral non indexé : 170,00 €

5/ Un bâtiment rural sis Forrière de Mousty 8+, cadastré selon titre sous plus grande contenance section B numéros 350 D partie, 353 P et 354 B et selon extrait cadastral récent section B numéro 0352HP0000 pour une contenance de 80 centiares. Revenu cadastral non indexé : 24,00 €

LOT 2 :

COMMUNE DE WALHAIN- deuxième division- Nil-Saint-Vincent

A prendre dans une pâture sise au même lieu-dit cadastrée selon titre sous plus grande contenance section B numéros 350 D partie, 353 P et 354 B et selon extrait cadastral récent section B numéro 0350EP0000 pour une contenance de 41 ares 75 centiares :

Le « Lot A » sous teinte jaune, à front de la rue Fond Devaux, d'une contenance mesurée de vingt ares onze centiares (20a 11ca). Revenu cadastral non indexé : indéterminé en raison de sa division.

Ayant comme identifiant parcellaire réservé : 25071 B 350 F P0000

Rappel de plan

Tels que ce bien est figuré sous « Lot A » et sous teinte jaune au plan de division levé et dressé par le géomètre-expert Maximilien de Bonhome, à Florée, en date du 28 janvier 2025.

Ce plan est repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence : 25071/10289, et n'a pas été modifié depuis.

Ce plan visé ne varietur par nous, notaire, restera annexé au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques. Il est demandé l'application de l'article 26, 3e alinéa, 2° C.Enreg. et de l'article 3.30, §3 du Code civil.

LOT 3 :

COMMUNE DE WALHAIN- deuxième division- Nil-Saint-Vincent

A prendre dans une pâture sise au même lieu-dit cadastrée selon titre sous plus grande contenance section B numéros 350 D partie, 353 P et 354 B et selon extrait

cadastral récent section B numéro 0350EP0000 pour une contenance de 41 ares 75 centiares :

Le « Lot B » sous teinte bleue, à front de la rue Fond Devaux, d'une contenance mesurée de vingt ares cinquante-six centiares (20a 56ca). Revenu cadastral non indexé : indéterminé en raison de sa division.

Ayant comme identifiant parcellaire réservé : 25071 B 350 G P0000

Rappel de plan

Tels que ce bien est figuré sous « Lot B » et sous teinte bleue au plan de division levé et dressé par le géomètre-expert Maximilien de Bonhome, à Florée, en date du 28 janvier 2025.

Ce plan est repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence : 25071/10289, et n'a pas été modifié depuis.

Ce plan visé ne varietur par nous, notaire, restera annexé au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques. Il est demandé l'application de l'article 26, 3e alinéa, 2° C.Enreg. et de l'article 3.30, §3 du Code civil.

LOT 4 :

Ce lot comprend **la masse** des biens décrits ci-dessus sous les lots 1 à 3

Ci-après dénommé(s) **« le(s) bien(s) »**

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

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

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

Origine de propriété

(on omet)

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

⁂

1. Modalités de la vente

La vente se fera publiquement, aux enchères électroniques, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté.

Comme dit ci-dessus, les lots 1 à 3 sont également mis en vente en masse (lot 4) ; laquelle vente viendra à échéance le jour suivant la vente du dernier des lots séparés.

Dans l'hypothèse où le résultat de la vente en masse (lot 4) est supérieur au cumul des trois prix de vente des lots 1 à 3 séparés, ceux-ci seront adjugés en masse et par voie de conséquence, les lots 1 à 3 seront retirés de la vente et ne feront l'objet d'aucune adjudication individuelle.

A l'inverse, dans l'hypothèse où le résultat de la vente en masse est inférieur au cumul des trois prix de vente des lots 1 à 3 séparés, aucune adjudication ne sera faite en masse et chacun des lots 1 à 3 sera alors adjugé séparément.

1.1. Mise à prix

Lot 1 : la mise à prix est fixée à **cent soixante mille euros (160.000,00 €)**

Lot 2 : la mise à prix est fixée à **cent cinquante mille euros (150.000,00 €)**

Lot 3 : la mise à prix est fixée à **cent cinquante mille euros (150.000,00 €)**

Lot 4 : la mise à prix est fixée à **quatre cents soixante mille euros (460.000,00 €)**

1.2. Enchère minimum

Le montant minimum des enchères est fixé 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.

1.3. Début et clôture des enchères

Le jour de début des enchères est fixé comme suit :

- Pour les lots 1, 2 et 3 : **le lundi 12 mai 2025 à 13 heures 30** ;
- Pour le lot 4 (étant la masse des lots 1 à 3) : **le mardi 13 mai 2025 à 13 heures 30** ;

Le jour de clôture des enchères est, 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, fixé comme suit :

- Pour les lots 1, 2 et 3 : **le lundi 19 mai 2025 à 13 heures 30** ;
- Pour le lot 4 (étant la masse des lots 1 à 3) : **le mardi 20 mai 2025 à 13 heures 30** ;

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

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le **lundi 26 mai 2025 à 14 heures**.

1.5. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats acquéreurs librement, sans rendez-vous préalable, s'agissant d'un terrain.

Le notaire se réserve le droit de modaliser les visites dans l'intérêt de la vente.

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

Conformément à l'article 16 des conditions générales ci-après reproduites, il est ici précisé que la présente vente ne prévoit pas d'adjudication sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

2. Situation hypothécaire – registre des gages

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque et de toute inscription au registre des gages, et s'agissant d'une vente purgeante, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

3. Propriété – risques – assurance

L'adjudicataire aura la propriété du bien vendu à compter du moment où l'adjudication devient définitive par la signature du procès-verbal d'adjudication.

Il en supportera les risques à compter du même jour, même s'il n'en est pas encore entré en possession. 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.

Aucune garantie ne peut être donnée quant à l'assurance du bien contre l'incendie et les périls connexes.

4. Jouissance – occupation – abonnements - impôts

Le lot 1 fait actuellement l'objet d'une occupation précaire par (on omet), sans qu'il existe de convention locative.

L'occupant délaissera l'immeuble et le mettra à la libre disposition de l'adjudicataire dans les quinze jours de la signification de l'adjudication à peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis avec l'aide de la force publique, sur simple présentation d'une expédition des présentes.

Le lot 2 et le Lot 3 ci-dessus sont libres de toute occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu comme dit ci-avant, 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. 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.

Le cas échéant, 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.

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt.

Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

5. 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.

6. Etat du bien – Vices

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

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

7. 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.

8. Mitoyennetés

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

9. Conditions spéciales – servitudes

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

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes ni de condition spéciale, à l'exception de celles mentionnées dans l'acte reçu le 27 juin 1989 par le notaire Luc de Burlet, ayant résidé à Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin, ci-après littéralement reproduites :

« SERVITUDES

Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus et qu'à leur connaissance il n'en existe pas, à l'exception de la ligne à haute tension dont le tracé est bien connu des acquéreurs. »

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.

Toutefois, en cas d'adjudication séparée des lots 1, 2 et 3, lesdits lots constituant les uns à l'égard des autres une partie d'un ensemble plus grand appartenant au vendeur, la division qui serait opérée par la présente vente pourrait entraîner un état de choses qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à deux propriétaires différents. Il peut en être ainsi notamment des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des fenêtres, jours et vices, comme aussi des canalisations souterraines (eau, égouts, électricité,…) ainsi que des tuyaux de décharges, corniches, … cette énumération n'étant pas limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitude par destination du propriétaire, donnant ainsi naissance à des servitudes à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble immobilier ainsi divisé.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

10. 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.

11. 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.

12. Situation administrative du bien

12.1. Urbanisme

12.1.1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Le Notaire informe les parties :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

En outre, le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués sur le bien en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés jusqu'à ce jour.

12.1.2. Information circonstanciée

A l'effet de fournir à l'adjudicataire les informations prévues par le CoDT, le notaire, a demandé à la Commune de Walhain de lui fournir les renseignements prévus par l'article D.IV.97.

La Commune a répondu par un courrier en date du 20 novembre 2024 qui stipule textuellement ce qui suit :

«

En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 14/10/2024 relative à un bien sis Forrière de Mousty, (après le 8) à 1457 Walhain, cadastré 02 B 329C / 02 B 330B / 02 B 332A / 02 B 343A / 02 B 350E / 02 B 352H et appartenant à/(aux) propriétaire(s) ci-dessous (sur notre matrice cadastrale la plus récente à savoir **01.01.2024**) :

[redacted]

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 en **zone agricole - zone d'habitat à caractère rural (la limite entre zone agricole et zone d'habitat à caractère rural doit être précisée par CU1) / zone agricole / zone agricole / zone agricole - zone d'habitat à caractère rural (la limite entre zone agricole et zone d'habitat à caractère rural doit être précisée par CU1) / zone d'habitat à caractère rural / zone d'habitat à caractère rural** - au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

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 service, 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.

art. D.II.36

De la zone agricole.

§1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

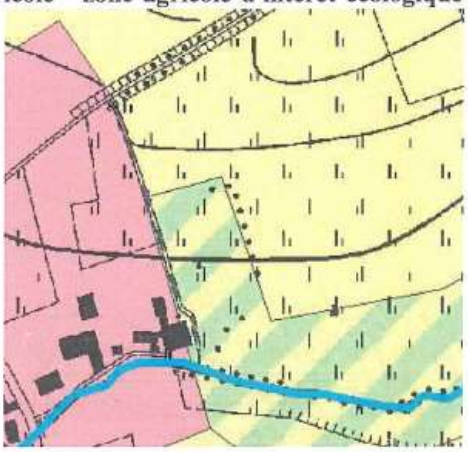
1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement;

2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.
§3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa 3.
Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.

• bien situé en **zone agricole d'intérêt écologique / zone agricole - zone agricole d'intérêt écologique (portion en bas de parcelle) / zone agricole - zone agricole d'intérêt écologique (portion en bas de parcelle) / zone agricole d'intérêt écologique (portion en bas de parcelle) / zone d'habitat résidentiel en milieu rural (zone R07 14.6 ares/logement) / zone agricole d'intérêt écologique** - du SDC 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) ;
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 (2e 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° du CoDT

• **Parcelle 350 E - Bien partiellement repris au SOL anciennement nommé P.P.A. Nil-Les Deux Eglises remis en vigueur depuis le CoDT** (carte ci-jointe) – détail auprès du service urbanisme ou sur WalOnMap ;

• bien situé en **zone d'assainissement collectif** du **PASH1 Dyle-Gette pour la parcelle 350 E (mais pas d'égouttage au devant de la parcelle), et zone d'assainissement autonome** du **PASH1 Dyle-Gette pour le reste de la propriété** ; 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'Epuration 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 ;

Le détenteur du permis ou le propriétaire du bien se doit de transmettre un plan as built des réseaux d'égouttage sur sa parcelle dès après la fin des travaux et 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, ...) demandées par le collège à première demande.

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.

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption à notre connaissance SAUF suivant l'article D.VI.17 : zones et périmètres soumis au droit de préemption du CoDT.

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 car projet sur < 1 Ha ;
- ✓ **bien comportant un arbre - arbuste - une haie remarquable :Arbre sur parcelle - à vérifier** ;
  Le bien ne semble pas comporter 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 ;

• 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 situé à proximité du ruisseau (Ruisseau Le Nil 2de catégorie NIL) (sauf parcelle 350 E)** ;
- ✓ **bien repris** (pour risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs) **sensiblement dans un périmètre de zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau** ;
- ✓ **bien concerné directement ou à proximité 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'uns site Seveso ;

Autres indications sur le bien, à notre connaissance :

• **Repris sur carte SPW inondations juillet 2021;**

• ***Bien repris en zone d'assainissement collectif MAIS pas d'égouttage proche en voirie actuellement, tronçon manquant, etc (vérifier les données auprès du service) ;***

• Arbre sur parcelle - à vérifier ;

• Axe de ruissellement à proximité du bien (voirie);

• N'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager;

• N'est pas situé dans un des périmètres de remembrement urbain ;

• n'est pas repris au sein d'un remembrement agricole ;

• 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) :

- Permis d'urbanisme n°91/53 autorisé (Octroi Collège le 13/11/1991) à [redacted] (25071B0329/00C000) visant à « Construire des box pour élevage chevaux »
- Permis d'urbanisme n°98/15 autorisé (Octroi Collège le 16/09/1998) à [redacted] (25071B0343/00A000|25071B0332/00A000) visant à « régulariser la modification du sol (remblai) »
- Permis n°2000/PT/72-7.152 délivré (Octroi Collège) le 08/11/2000 à [redacted] (25071B0329/00C000) visant à « abattre deux peupliers présentant danger de chute» ;

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

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucunbe 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 de lotir ;

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 a fait l'objet d'un :

- ***Dossier n°00-20_2023-ZIT potentielle sur les parcelles ou à proximité de celles-ci : 25071B0343/00A000| 25071B0329/00C000| 25071B0332/00A000| 25071B0330/00B000 visant à Parcelles concernées directement ou à proximité de ZIT potentielle éventuelle (carte décembre 2022 réalisée par le BW) – vérification de la suite du dossier auprès du service environnement communal environnement@walhain.be ;***

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 a fait l'objet d'une ou plusieurs infraction(s) urbanistique(s) :

- Dossier n°2019-INF-01 (25071B0343/00A000| 25071B0329/00C000|25071B0352/00H000) relatif à « Containers sur parcelle en zone agricole et remblais » - Voir avec agent service environnement et **FD réf. 25124/BCX-5/2019/1/** ; **non clôturé ;**

La mention indiquant qu'aucun permis/certificat n'a été délivré après le 1er janvier 1977 se fonde également sur un archivage et encodage actuellement encore partiel des documents et données communal.

En ce qui concerne les constructions construites sur le bien, aucune garantie ne peut 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 de renseigner l'Administration communale des documents de permis, données, etc qu'il aurait en sa possession et pour lesquels il ne serait pas fait mention dans le présent renseignement. Il se doit également de transmettre à l'acheteur de son bien lesdits permis et 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.

Informations complémentaires pour les projets situés sur un bien ayant été inondé (non limités aux inondations de juillet 2021) : *« Évaluer les conséquences concrètes qu'une inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement concentré a pu avoir sur le bien objet de la demande de permis, que le bien soit localisé ou non dans un périmètre d'aléa d'inondation afin de permettre aux autorités compétentes de statuer sur les demandes de permis exposées à un risque. »* (Voir Circulaire du 23.12.2021 en annexe ou sur simple demande ou sur le site web communal)

Délibération du Conseil communal du 28 septembre 2021 : Gel des projets immobiliers en écart au Schéma de structure communal et/ou localisés dans des zones d'intérêt en matière de gestion des eaux de ruissellement ou d'inondations. - Voir délibération complète en annexe ou sur simple demande.

Sentier et Chemin vicinaux (*Atlas et Nouveau décret d'application depuis 1er 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 :

Parcelles 343A et 350 E : Chemin n°3 en bord extérieur de la parcelle (voirie rue Fond Devaux),

Parcelle 329 C : Chemin communal dans la parcelle repris à l'Atlas (n°39) - longe le ruisseau en bas de la parcelle (voirie Forrière de Mousty) – voir remembrement

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.

Voirie communale : Aucune donnée de chemin ou voirie. Si il y a eu une décision du Conseil communal en matière de Voirie communale (Décret 1/4/2014), les données sont normalement reprises dans ce cadre ou dans la partie listant les permis.

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

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

Equipements voirie : Le bien ne **bénéficie** pas d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante. 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 : Guide Communal d'Urbanisme : non (abrogé et vidé de son contenu). Guide Régionale d'Urbanisme en vigueur (voir Codt – enseignes, PMR, …).

Divers, rappels et observations :

- Vérifier de la présence sur le bien d'une installation relevant d'une déclaration de classe III cfr. équidés (2 ou plus), citerne à gaz, citerne mazout (3000litres ou plus), etc – si requis voir https://www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme/demarches et si nécessaire contacter urbanisme@walhain.be
- ***Prévoir une étude de faisabilité pour la gestion des eaux pluviales ET pour la gestion des eaux urbaines (pas d'égouttage dans ce tronçon et raccord peu évident vers le carrefour)***
- ***Parcelle 329C principalement concernée par l'infraction reprise sous n° F0610/25124/BCX-5/2019/1/ auprès du service juridique de la Fonctionnaire déléguée***
- ***Voir à se renseigner auprès du service environnement@walhain.be concernant les ZIT potentielles dans la quartier et/ou au niveau de la parcelle.***
- ***Minimiser fortement voire ne pas faire de modif. du relief du sol.***
- ***Bien tenir compte des massifs arborés, etc sis sur la propriété;***
- ***Difficulté de raccordement égouttage. Test hydro à réaliser.***
- ***Voir à se renseigner auprès du service environnement@walhain.be concernant les ZIT potentielles dans la quartier et/ou au niveau de la parcelle.***

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.

Si nécessaire le demandeur de projet (lotissement, permis d'urbanisme, d'exploiter,…) sur le bien rencontrera le service urbanisme, sur rdv préalable, avant dépose de sa demande, en étant accompagné de son architecte.

Nous vous rappelons également :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des actes et/ou travaux visés notamment au CoDT, à défaut d'en avoir obtenu préalablement l'autorisation ou la prise d'acte par l'autorité ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme, d'urbanisation, d'environnement, certificat d'urbanisme, etc;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme n°2 valide ne dispense pas de demander et 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;

Nous communiquons au mieux sur notre connaissance 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). En effet ces données sont changeantes.

Nous vous invitons à communiquer les présents renseignements aux candidats acquéreurs.

La taxe communale due vous sera réclamée par l'intermédiaire de notre service comptabilité. **Veuillez impérativement attendre la facture détaillée avant payement**, si nécessaire, vous pouvez contacter notre service des finances au 010/65.32.03. Dans le cas de plusieurs parcelles distinctes et non jointives, le renseignement est généralement scindé en plusieurs réponses taxables individuellement.

Veuillez agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

La personne déléguée,

Agnès DECELLE

Service Urbanisme Communal : *Agnès DECELLE* - 010/65.33.91 Adm. communale de Walhain Place communale, 1 à 1457 WALHAIN

»

Une copie de ce document est disponible via la plateforme Biddit.

12.1.3. Division – lotissement

Les LOT 2 et LOT 3 ci-dessus proviennent de la division d'une parcelle cadastrale plus grande, sans que cette division ait fait l'objet d'un permis d'urbanisation ou d'un permis ou certificat d'urbanisme. Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur lesdits biens, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes et travaux vises à l'article D.IV.4 alinéa 1 à 3 et le cas échéant, ceux visés aux articles D.IV.4, alinéa 4 et D.IV.1§2 du même Code.

Par lettres recommandées en date du 4 février 2025, le notaire instrumentant a communiqué au Collège communal de Walhain et au Fonctionnaire-délégué de l'Administration de l'Urbanisme, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots, à savoir :

- LOT 2 ci-dessus (étant le Lot A au plan de géomètre prérappelé) : destiné à être vendu comme terrain à bâtir et à accueillir une construction, après obtention du permis requis ;
- LOT 3 ci-dessus (étant le Lot B au plan de géomètre prérappelé): destiné à être vendu comme terrain à bâtir et à accueillir une construction, après obtention du permis requis ;

Le Collège communal de Walhain nous a notifié le 21 février 2025 avoir décidé à l'unanimité, lors de sa séance du 17 février 2025, de prendre acte de la division de la parcelle et a précisé à ce sujet textuellement ce qui suit :

DÉCIDE

I. de notifier les observations suivantes :

1. Prendre parfaitement connaissance des indications reprises dans l'annexe 49 jointe à la division.

2. Au Schéma de Développement Communal (SDC) adopté par le Conseil communal du 23/01/2012 ; situe le bien en zone d'habitat résidentiel en milieu rural. Pour cette zone, la densité brute sera de 5 à 8 logements à l'hectare. Il est préconisé une densification de 6,8 **log/Ha** en nette donc de l'ordre de **14,6 ares** par logement par rapport à la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur.

3. Plan de secteur : « La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires 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. » ;

4. SOL : P.P.A. Nil-Les Deux Eglises toujours en vigueur - zone agricole - principalement pour la moitié Ouest de la parcelle 350E (lotA et partiellement lotB) au SOL "les deux églises" CODT ; qui a retrouvé depuis le 1/4/2024 sa légalité (suite à l'arret de la cour constitutionnelle qui a cassé son abrogation tacite comme plusieurs autres anciens PPA); si cela est le cas un complément sera fourni au service urbanisme sur rdv pris préalablement ;

5. Vérification réseau SWDE et ORES auprès des organismes.

6. Prévoir une étude de faisabilité pour la gestion des eaux pluviales ET pour la gestion des eaux urbaines (pas d'égouttage dans ce tronçon et raccord peu évident vers le carrefour).

7. Parcelle 329C principalement concernée par l'infraction reprise sous n° F0610/25124/BCX-5/2019/1/ auprès du service juridique de la Fonctionnaire déléguée.

8. Voir à se renseigner auprès du service environnement@walhain.be concernant les ZIT potentielles dans la quartier et/ou au niveau de la parcelle.

9. Bien tenir compte des massifs arborés, etc sis sur la propriété.

10. Difficulté de raccordement égouttage. Voir maison voisine. Test hydro à réaliser. Gestion des eaux de pluie SUR la parcelle.

11. Présences anciennes de maisons le long de ce chemin (1841) (Découvertes en sous-sol possibles).

12. Minimiser fortement voire ne pas faire de modification du relief du sol ; limiter fortement l'imperméabilisation.

13. Pour la division d'un terrain en plusieurs lots (hors contexte lotissement), le Notaire se doit de demander l'avis de la SWDE afin de savoir si la conduite d'eau est de capacité suffisante ou s'il faut une extension du réseau; si l'extension est requise la SWDE en répercutera probablement le coût sur le propriétaire ou acheteur ; car la SWDE assimile systématiquement une division d'un terrain en plusieurs lots en un lotissement. Il convient de vérifier auprès de ORES pour ce qui concerne l'électricité si un tel report de charge est également repris dans leur procédure.

14. Le bien n'est pas soumis au droit de préemption à notre connaissance SAUF suivant l'article D.VI.17 : zones et périmètres soumis au droit de préemption du CoDT.

Délibération du Collège communal du 28 septembre 2021 : Gel des projets immobiliers en écart au Schéma de structure communal et/ou localisés dans des zones d'intérêt en matière de gestion des eaux de ruissellement ou d'inondations.

Voir délibération complète en annexe ou sur simple demande.

II. de fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.99 §1er :

Les informations notariales se trouvent dans le Formulaire – Annexe 49,

Par Ordonnance,
Le Directeur général,

Christophe LEGAST

ADMINISTRATION COMMUNALE WALHAIN (Brw)

Le Bourgmestre,

Xavier DUBOIS

Service Urbanisme Communal ; *Agnès DECELLE* - 010/65.33.91 Adm. communale de Walhain Place communale, 1 à 1457 Walhain - service urbanisme en matinée et sur rdv à l'adresse : Champs du Favia 8 1457 Walhain
urbanisme@walhain.be

Le Fonctionnaire-délégué de l'Urbanisme ne nous a pas notifié ses observations éventuelles dans le délai légal.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et les obligations du vendeur qui résultent des observations émises par la commune de Walhain, ci-dessus reproduites.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété concernant le bien devront mentionner qu'il a été donné connaissance aux nouveaux intéressés des documents et informations précités ; ceux-ci s'engageront à les respecter étant de plein droit subrogés dans tous les droits et obligations en résultant.

12.1.4. Permis

À l'exception de ce qui est mentionné ci-avant dans la réponse de la Commune, le le bien n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine valables ; qu'en conséquence aucun autre engagement n'est pris à l'égard de l'adjudicataire quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur le bien vendu.

12.1.5. Situation existante – infraction

En ce qui concerne les lots 2 et 3 :

S'agissant de la situation existante, il n'a pas été réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de terrain. Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

- s'agissant de la situation future, le vendeur ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

En ce qui concerne le lot 1 :

La parcelle cadastrée actuellement section B numéro 329CP0000 fait l'objet d'une **infraction urbanistique** relative à « Containers sur la parcelle et zone agricole et remblais », tel qu'indiqué dans les renseignements urbanistiques ci-dessus.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des suites à réserver à cette infraction, sans recours contre le requérant ou le notaire soussigné, et à leur entière décharge.

- s'agissant de la situation future, le vendeur ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

12.2. Environnement - gestion des sols.

12.2.1. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

12.2.2. Gestion des sols

12.2.2.1. Information disponible

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 8 octobre 2025 énonce ce qui suit :

« *(…) On omet.*

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.

On omet. (…) »

Une copie de ce document est disponible via la plateforme Biddit.

12.2.2.2. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

12.2.2.3. Déclaration de destination

Le vendeur déclare que le bien est affecté à l'usage suivant : agricole et résidentiel.

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

12.2.2.4. Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

12.3. Autres réglementations

12.3.1. Expropriation – Monuments/Sites.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments

et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

12.3.2. Droit de préemption.

Le vendeur déclare que le bien :

- n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel ;

- n'est pas grevé d'un droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire résultant des dispositions du CoDT ;

- n'est pas grevé du droit de préemption régional fondé sur l'article D.358 du Code Wallon de l'Agriculture.

12.3.3. Zones inondables.

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, et tel que confirmé ci-dessus dans les renseignements urbanistiques délivrés par la commune de Walhain, le requérant que le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation élevé par débordement de cours d'eau, ou dans une zone à risque élevé en matière de ruissellement (concerne les parcelles numéros 329C, 330B, 332A, 343A et 352H).

12.3.4. Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable – détecteurs incendie

Pas d'application.-

12.3.5. Citerne à mazout

Pas d'application.-

12.3.6. Observatoire foncier wallon

Informé des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », le vendeur, interpellé par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle du bien vendu – indépendamment de sa localisation en zone agricole ou non, ou de son inscription dans le SiGeC ou non – déclare que le bien est situé pour partie en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien.

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

12.3.7. Dossier d'intervention ultérieur

Sur base des renseignements obtenus, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure aurait dû être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs, et aucun dossier ne sera transmis à l'adjudicataire.

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

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;

4° l'identification des matériaux utilisés (article 36).

12.3.8. Performance énergétique des bâtiments

Pas d'application.-

12.3.9. Installations électriques

Pas d'application.-

12.3.10. CertIBEau

La réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire dans le cadre de la présente vente.

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau conforme avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

12.3.11. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur :

- la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (https://www.klim—cicc.be) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien cédé, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

- l'obligation de notifier à Fluxys SA, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation, et ce dès la phase de conception.

B. Conditions générales d'application pour toutes les ventes online

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

a) suspendre la vente;

b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,…) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.
Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères
Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.
Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be
Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.
Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

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

Système d'enchères
Article 10.
Général
Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

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

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

Primauté des enchères automatiques
Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

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

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

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

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

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

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

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,…) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros).**

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

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.
Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

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

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

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

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

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

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

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive**. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région flamande)
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 pourcent (12%). Cela s'élève à:

- vingt-sept pour cent (27,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule dix pour cent (21,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40%), 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 trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 trente-cinq pour cent (16,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- quinze virgule nonante-cinq pour cent (15,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), 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 trente-cinq pour cent (15,35%), 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 zéro cinq pour cent (15,05%), 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);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%), 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 quarante pour cent (14,40%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 pour cent (14,00%), 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);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%), 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);
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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);
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), 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);
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), 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 trente-cinq pour cent (13,35%), 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 vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 vingt pour cent (13,20%), 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 zéro cinq pour cent (13,05%), 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 pour cent (13,00%), 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) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), 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) ;
- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), 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) ;
- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), 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 quarante-cinq pour cent (12,45%), 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 quarante pour cent (12,40%), 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 trente-cinq pour cent (12,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), 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 quatre-vingt pour cent (18,80%), 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 pour cent (18,00%), 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 trente-cinq pour cent (17,35%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 quarante-cinq pour cent (16,45%), 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 dix pour cent (16,10%) 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 quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 cinquante-cinq pour cent (15,55%) 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 quinze pour cent (15,15%) 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 soixante-cinq pour cent (14,65%) 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 pour cent (14,50%), 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 dix pour cent (14,10%), 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 pour cent (14,00%), 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 septante-cinq pour cent (13,75%), 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 pour cent (13,70%), 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 cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignant en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

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

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

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

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien

appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

LES DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à

chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

DISPOSITIONS FINALES

1. Certificat d'identité et d'Etat civil

Le notaire instrumentant certifie, tels qu'indiqués ci-avant :

- l'identité des parties (nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile) établie au vu de documents d'identité probants (carnet de mariage et/ou registre national et carte d'identité) au sens de l'article 11 de la loi de Ventôse et de l'article 139 de la loi hypothécaire ;

- l'état civil des parties, au vu des pièces officielles requises par la Loi (registres de l'état civil, carnet de mariage et/ou registre national des personnes physiques).

2. Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers).

Droit de cent euros (100,00€) payé sur déclaration du notaire soussigné.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Walhain, à la date susindiquée,

Que nous, Notaire, avons signé après lecture.