

Cahier des charges
vente publique online

D/2240701/LMH

L'an deux mille vingt-cinq,

Le huit avril,

Devant nous, Maître **Cécile LAMMERHIERT**, notaire associé à la résidence de **Chaumont-Gistoux**,

A l'intervention de son confrère, Maître **Jean VINCKE**, notaire associé à **Bruxelles**, exerçant sa fonction au sein d'« ACTALYS, Notaires associés », agissant à distance, le présent acte étant reçu par voie de vidéoconférence.

ONT COMPARU :

(...)

Ci-après qualifiés « le(s) propriétaire(s) » et/ou « le(s) vendeur(s) ».

Certificat d'identité et d'état civil - capacité

Les notaires soussignés déclarent certifier l'identité et l'état civil (nom, prénoms, lieu et date de naissance, ainsi que domicile) des comparants préqualifiés, lesquels ont été établis sur base des documents probants exigés par la loi, à savoir notamment leur carte d'identité.

En outre, chacun des comparants :

- confirme l'exactitude des déclarations faites concernant son identité et son état civil telles qu'elles ont été rapportées ci-dessus lors de sa comparution ;

- déclare jouir de la plénitude de ses droits et capacité et, notamment:

* ne pas être soumis à un régime de protection, de minorité ou d'administration de ses biens, ni pourvu d'un conseil judiciaire ;

* n'avoir à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ou en réorganisation judiciaire, ni être en état de faillite non clôturée ;

Les comparants déclarent être résidents fiscaux belges.

Acte par vidéoconférence

Les parties, présentes ou représentées, marquent leur accord pour passer l'acte à distance, conformément à l'article 9, §3 de la loi organique du Notariat.

Lesquels comparants ont requis les notaires soussignés de donner acte de leur comparution et de procéder à l'établissement des conditions de vente publique en ligne sur biddit.be du bien ci-après décrit.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Description du bien immeuble
- B. Conditions spéciales relatives au bien
- C. Organisation et modalités particulières de la vente
- D. Conditions générales d'application pour toutes les ventes en ligne ;
- E. Définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- F. Procuration(s) et Déclaration(s) éventuelles.

A. DESCRIPTION DU BIEN IMMEUBLE

Description du bien objet de la vente

LOT 1 :

VILLE DE NIVELLES **(Deuxième division)**

Une propriété comprenant un Hôtel de Maître, avec dépendances, jardin et garage, l'ensemble si rue Sainte-Anne, où la maison est cotée sous le numéro 12 et le garage sous le numéro 12+, l'ensemble d'une contenance d'après mesurage dont question ci-après de 33 ares 49 centiares.

Ledit bien est à prendre dans une plus grande propriété, laquelle était,

- D'après titre, cadastrée section D, numéros 36 B, 37/C, 37 D et partie du 30 C,
- D'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, cadastrée section D, numéro 0036 B P0000, comme maison, pour une contenance de 5 ares 90 centiares, numéro 0037 C P0000, comme parc, pour une contenance de 24 ares, numéro 0037 D P0000, comme garage, pour une contenance de 1 are 49 centiares, et numéro 0030 C 2 P0000, comme jardin, pour une contenance de 4 ares 88 centiares.

Le nouveau bien ainsi créé a reçu comme nouveau numéro d'identifiant parcellaire réservé le numéro suivant : section D, numéro **1209 A P0000**.

Telle que cette parcelle, d'une contenance mesurée de 33 ares 49 centiares, est reprise sous liseré rouge et sous la dénomination « **partie 1** » au procès-verbal de mesurage, de division et de bornage dressé par Monsieur Marc Godeau, géomètre expert-immobilier, à Nivelles, le 6 novembre 2024; lequel procès-verbal restera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante après avoir été signé par les parties et le notaire. En vue de l'application de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des droits d'enregistrement et de l'article 3.30 §3 du Code civil, les parties déclarent que le procès-verbal de mesurage dont question ci-avant a été déposé auprès de l'administration du cadastre, a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence **25782/10634**, et n'a pas été modifié depuis lors.

Revenu cadastral non indexé : non encore déterminé suite à la division (RC global avant division de l'ensemble de la propriété : 2.930,00 €)

LOT 2 :

VILLE DE NIVELLES **(Deuxième division)**

Une parcelle de terrain sise à front du boulevard des Archers d'une contenance d'après mesurage dont question ci-après de 4 ares 6 centiares.

Ledit bien est à prendre dans une plus grande propriété, laquelle était,

- D'après titre, cadastrée section D, numéros 36 B, 37/C, 37 D et partie du 30 C,
- D'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an, cadastrée section D, numéro 0030 C 2 P0000, comme jardin, pour une contenance de 4 ares 88 centiares et numéro 0030 D 2 P0000, comme jardin, pour une contenance de 92 centiares.

Le nouveau bien ainsi créé a reçu comme nouveau numéro d'identifiant parcellaire réservé le numéro suivant : section D, numéro **1209 B P0000**.

Telle que cette parcelle, d'une contenance mesurée de 4 ares 6 centiares, est reprise sous liseré bleu et sous la dénomination « **partie 2** » au procès-verbal de mesurage, de division et de bornage dressé par Monsieur Marc Godeau, géomètre expert-immobilier, à Nivelles, le 6 novembre 2024 dont question ci-avant.

Revenu cadastral non indexé : non encore déterminé suite à la division (RC global avant division de l'ensemble de la propriété : 2.930,00 €)

Ci-après décrits sous le terme : « LE BIEN »

Origine de propriété

(...)

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra réclamer d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes à ses frais.

B. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU BIEN

Description

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 serait 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.

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, vices du sol, du sous-sol et des constructions éventuelles, 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.

Concernant l'état du bien, il est précisé que l'immeuble ne fera pas l'objet d'un nettoyage et que les abords ne feront plus l'objet d'un entretien spécifique d'ici le jour de l'adjudication.

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

Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'adjudicataire envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas grevé de vices cachés.

Dans la mesure où l'immeuble n'est plus occupé, aucune garantie ne peut être donnée à l'adjudicataire quant à l'absence de mэрule et/ou d'amiante.

Au vu de l'âge de la construction, le bien objet des présentes est susceptible de contenir des matériaux contenant de l'amiante, notamment tels que calorifugeages (isolation de tuyaux de chauffage), ardoises de toiture type « Eternit » ou autres éléments non déterminés.

L'adjudicataire est informé que des mesures spécifiques doivent être prises lors du démontage et de l'évacuation de ces matériaux et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

Par ailleurs, l'adjudicataire déclare avoir pu se rendre compte de l'état actuel du bâtiment : il déclare en faire son affaire personnelle et renonce à tout recours contre le vendeur de ce chef, le prix d'adjudication ayant été fixé en tenant compte de cette situation de fait.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Servitudes

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

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 qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude non apparente et non légale sur "LE BIEN" vendu, et qu'il n'est pas à sa connaissance qu'il en existe, sous réserve de celles résultant de la division de la propriété des comparants résultant du présent acte.

Les deux lots objets de la vente proviennent en effet de la division de la propriété actuelle des comparants, composée des parcelles actuellement cadastrées section D, numéros 0036 B, 0037 D, 0037 D, 0030 C 2 et 0030 D2.

La division de cet ensemble qui pourrait résulter de la vente de chacun des lots créés à des adjudicataires différents pourrait entraîner un état de chose qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu *ab initio* à deux propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code Civil dès lors :

- qu'il (pré)existe un lien de service entre deux fonds, réalisé ou maintenu par l'actuel propriétaire unique,
- que la situation est apparente au moment de la division, c'est-à-dire extériorisée par des ouvrages ou des traces.

Conventionnellement, ce principe est étendu aux liens de service qui ne seraient pas apparents.

Sont notamment concernés :

- Les bâtiments, fenêtres et ouvertures, ainsi que les plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire,
- Des jours et des vues qui pourraient exister d'un lot sur l'autre,
- Les conduits et les canalisations de toute nature, qu'ils soient souterrains ou aériens (eau, égouts, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, internet, etcætera...) ainsi que des tuyaux de décharge, corniches et gouttières, descentes d'eau pluviales ou résiduaire, citernes.

Et de manière générale, toute situation qui serait révélée par les plans, la configuration, l'état ou l'usage des lieux, cette énumération étant exemplative et non limitative. Ces situations, si elles existent, seront maintenu à titre de servitude par destination du propriétaire dès la cession d'un lot à un tiers, que cela ait été relevé dans le plan de division ou non. Elles donneront naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égouttage, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée, etc., à charge ou au profit d'une des parcelles de l'ensemble immobilier divisés

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des

dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

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

Actions en garantie

L'adjudicataire sera 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 du Code civil ancien.

Les parties sont informées des obligations qui incombent au vendeur lors de toute cession de droits réels et qui résultent de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers. Cette loi, imposant une assurance obligatoire civile décennale couvrant la responsabilité civile visée aux articles 1792 et 2270 du Code civil ancien, ne s'applique qu'aux travaux immobiliers limités à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation et pour lesquels un permis d'urbanisme définitif a été délivré après le 1^{er} juillet 2018.

Avant l'entame de tout travail immobilier, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction doivent remettre au maître de l'ouvrage une attestation qui confirme la couverture d'assurance conforme à la loi et aux arrêtés d'exécution.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie décennale, et que la responsabilité décennale ne s'applique pas à la présente vente car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci. Il déclare notamment que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} juillet 2018.

Litiges relatifs au bien

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

"LE VENDEUR" déclare que "LE BIEN" ci-dessus désigné est libre de tout droit de bail et de toute occupation et qu'il sera vide de tout mobilier au plus tard dans les 6 semaines à compter de l'adjudication définitive.

L'adjudicataire aura dès lors la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle, au plus tôt dans les six semaines de l'adjudication définitive, et après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou en partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

Transfert des risques – Assurances

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

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

Impôts

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture ou l'élargissement des rues, ni pour des travaux de voirie ne frappe le bien prédécrit.

Urbanisme

Le bien se vend **sans garantie quant aux affectations et aux constructions qui auraient pu avoir été érigées ou réalisées** en contravention des prescriptions et règlements communaux, de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes ou navigables, etc ...).

Par ailleurs, il résulte d'un courrier de la Ville de Nivelles adressé au notaire soussigné en date du 7 février et réceptionné le 19 février 2025, dont un

exemplaire sera mis à la disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be, notamment ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 13 janvier 2025 relative à un bien sis à 1400 Nivelles, rue Sainte-Anne 12, cadastré division II, section D, parcelles n°36B- 37C-37D- 30C2 et 30D2, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées au

Code du développement territorial (CoDT) :

1. Informations visées à l'article D.IV.97

. le bien en cause :

1° se trouve :

- *en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981 dont les prescriptions applicables sont : (articles D.11.24 du Code) : « La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. » ;*

- *dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique dont les prescriptions applicables sont : « Art. 8.71.21-8. Le périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique vise à favoriser au sein d'un ensemble urbanisé l'équilibre entre les espaces bâtis ou non bâtis et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent.*

Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières de protection. » ;

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

- *Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme (chapitre 1 er, art. 393 à 403 du Guide Régional d'Urbanisme) ;*
- *Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (chapitre 3, art. 435 à 441 du Guide Régional d'Urbanisme);*
- *Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (chapitre 4, art. 414 à 415/16 du Guide Régional d'Urbanisme) ;*

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

4° au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet

de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation, est situé dans le périmètre d'application :

du guide communal d'urbanisme :

- du règlement communal d'urbanisme partiel en matière d'enseignes, de dispositifs de publicité, d'aménagement de terrasses horeca, de façades commerciales et de services et de dispositifs techniques et décoratifs en façades approuvé par arrêté Ministériel en date du 24 mars 2014 ;

5° n'est pas soumis au droit de préemption ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

6° a) au regard d'un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 et D.V.13 ou dans un projet de périmètre de site à réaménager arrêté conformément à l'article D.V.2, §1^{er} du Code : n'est situé dans aucun périmètre ;

b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, au sens du Code Wallon du Patrimoine ;

c) n'est pas visé par une procédure de classement ou classé, au sens du Code Wallon du Patrimoine ;

d) n'est pas situé dans une zone de protection au sens du Code Wallon du Patrimoine ;

e) est situé dans le périmètre de la carte archéologique au sens du Code Wallon du Patrimoine ;

f) est inscrit pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, au sens du Code wallon du Patrimoine ;

7° • bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Le cas échéant, afin d'obtenir les renseignements relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité, nous vous invitons à prendre contact avec les organismes concernés :

- pour l'eau : Société Wallonne de Distribution d'Eau (SWDE) - Esplanade René Magritte 20 - 6010 Couillet - Tel. 087/87.87.87

- pour l'électricité : ORES - avenue Jean Monnet 2 - 1348 Louvain-la-Neuve - Tel. 010/48.66.11

- selon le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Senne

:

- est situé en zone de régime d'assainissement collectif : égouttage existant rue Sainte-Anne ;

- est traversé par un égout existant gravitaire (parcelles 36B et 37C) ;

8° est établi sur une parcelle qui n'est pas reprise dans la base de données visée à l'article 11 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

9° • au regard des périmètres de risque d'accident majeur, risque naturel ou de contrainte géotechnique majeurs, de réserve naturelle domaniale ou agréée, de réserve forestière ou de site Natura 2000, de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4 : n'est exposé à aucun risque ;

• au vu de la cartographie de concentration naturelle des eaux de ruissellement établie sur base du MNT LiDAR ainsi que les couches dérivées du traitement : est situé en zone complexe ;

10° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Les informations et prescriptions contenues au présent point ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

2. Le bien en cause :

- n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ;
- n'a fait l'objet d'aucune déclaration environnementale de classe 3 ;
- n'a fait l'objet d'aucune autorisation patrimoniale.

3. Observations du Collège communal conformément à l'article D.1V.102

La proposition de division ne soulève aucune remarque.

4. Infraction urbanistique constatée en vertu de l'article D.VII.1, §r, 1° , 2° ou 7° :

Le ou les cédants n'ont pas réalisé et/ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction urbanistique en vertu de l'article D.V11.1, §1 e', 1° 2° 3° 4° ou 7°

La présente information ne préjuge nullement de la conformité des constructions et/ou installations présentes sur ledit bien.

La situation des bâtiments sur le plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.

L'article D.V11.1/1 du Code définit des conditions pour lesquelles des actes et travaux ne sont pas constitutifs d'une infraction urbanistique.

En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par de précédents propriétaires, il est conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Ville.

5. Date de réalisation des derniers travaux soumis à permis et relatifs au bien concerné

Sans objet.

Autres informations :

À notre connaissance, le bien en cause :

- n'est pas concerné par une ordonnance d'insalubrité ;

- n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;

- n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1 bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

- n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

- n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;

- n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;

- est situé le long d'une voirie régionale (N27a) gérée par le Service Public de Wallonie ;

Afin de vérifier si le bien est frappé d'alignement, nous vous invitons à consulter le Service Public de Wallonie, Mobilité Infrastructures, Direction des Routes du Brabant wallon, avenue de Veszprem, 3 6 1340 Ottignies.

- n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;

- n'est pas traversé par une ligne haute tension ;

- n'est pas soumis à un droit de préemption ;

- est **longé par le chemin n°30** repris à l'Atlas des chemins vicinaux de Nivelles

;

- n'est pas longé ni traversé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;
Toutes constructions établies sur l'emprise d'un cours d'eau sont soumises à autorisation domaniale,

- n'est pas un lot de fond.

REMARQUES :

Les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 8° à 10°, sont accessibles conformément à l'article R.IV.97-1.

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Conformément à l'article D.IV.99 §1 e' alinéa 2 du Code, les actes de cession doivent comporter en outre l'information

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à

l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

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

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

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour

responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. »

En outre, le vendeur déclare que ledit « BIEN » n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré depuis le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce "BIEN" aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, et, qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir lesdits actes et travaux sur ce même "BIEN ».

Il est en outre précisé, conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, applicable à ce jour :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer ou de maintenir 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;

4° que le droit de l'urbanisme sanctionne le fait de commettre ou de maintenir une infraction à un permis, ou à une règle d'urbanisme dont le non-respect est directement sanctionné.

Le vendeur déclare en outre en outre que le bien dans sa configuration globale (LOT 1 et LOT 2 ensemble) est actuellement affecté à usage de **maison d'habitation avec dépendances et jardin**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation future que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que le permis d'urbanisme doit être refusé ou assorti de conditions, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux; que le permis peut être subordonné à des charges dans le respect du principe de proportionnalité, limitées, outre la fourniture de garanties financières nécessaires à leur exécution, à la réalisation ou à la rénovation de voiries ou d'espaces verts, ainsi qu'à la cession à la Commune, à titre gratuit, quitte et libre de toutes charges et sans frais pour elle, de la propriété de voiries ou d'espaces verts publics.

Plan d'alignement

Conformément à ce qui est conseillé dans les renseignements urbanistiques délivrés par la Ville de Nivelles, le notaire soussigné a contacté en date du 10 mars 2025 le Service Public de Wallonie – Direction des Routes du Brabant wallon, afin de savoir si l'un des deux lots exposés à la vente était grevé d'un plan d'alignement.

A ce jour, ledit service n'a pas donné suite à l'interpellation du notaire soussigné.

Division de la propriété

Conformément à l'article D.IV.102 du CoDT, le vendeur déclare que la division de sa propriété dont font partie les deux lots exposés à la vente, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, d'urbanisation ni d'un permis d'urbanisme.

Par conséquent il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur chacun des lots ainsi exposé à la vente, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du même Code.

Par lettres recommandées adressées le 10 janvier 2025, le notaire instrumentant a communiqué au Collège communal de la Ville de Nivelles 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 qui sera mentionnée dans l'acte, à savoir :

LOT 1 : destination conforme au plan de secteur

LOT 2 : création d'un terrain destiné à recevoir une habitation (logement).

Suite à cette notification :

- Le Fonctionnaire-délégué n'a transmis au notaire instrumentant aucune observation
- La Ville de Nivelles a fait savoir, par l'intermédiaire de la délivrance des renseignements urbanistiques reproduits ci-avant, qu'elle n'avait aucune observation à émettre sur la proposition de division.

Charges administratives

Le vendeur déclare :

- que le bien vendu est actuellement libre de toute expropriation ou emprise de la part des pouvoirs publics et qu'à sa connaissance il n'est pas menacé d'en faire l'objet;
- qu'à sa connaissance il n'est pas concerné par les mesures de protection susceptibles d'être prises en application de la législation sur les monuments et les sites;

Toutefois, le vendeur déclare que le bien est repris à l'**Inventaire du patrimoine immobilier culturel wallon** :

* L'Hôtel particulier en lui-même (ancien hôtel de Le Loye) – parcelle 0036 B – repris comme monument pastillé

* le mur en moellons de calcaire limitant la propriété, situé à gauche dans le jardin – parcelle 0037 C – repris comme monument.

L'adjudicataire est informé qu'un bien inscrit à l'Inventaire est soumis à des prescriptions particulières, notamment en matière urbanistique (avis de l'AWap, avis de la Commission Royale des Monuments, sites et Fouilles, pas de dispenses de permis, etc....)

- qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture ou l'élargissement des rues ni pour des travaux de voirie ne frappe le bien.

Citerne à mazout

Le vendeur déclare que le bien est équipé d'une citerne à mazout aérienne d'une contenance de 3000 litres. Ladite citerne a fait l'objet d'un rapport de contrôle en date du 11 septembre 2020 par la société All-in Tank Service concluant : « *plaquette orange – le réservoir peut être utilisé et rempli pour une période maximale de 6 mois – date du prochain contrôle : avant le 11 mars 2021* ». Un exemplaire dudit contrôle sera mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be, et l'original sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement intégral des frais, prix et tout accessoire.

L'adjudicataire est informé que le propriétaire n'a pas procédé à la mise en conformité nécessaire de sorte que la citerne à mazout ne peut plus, à ce jour, être exploitée.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la mise en conformité de la citerne, à ses frais, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui.

En outre, le notaire soussigné rappelle de ce que la détention d'une citerne à mazout, aérienne ou enterrée, d'au moins trois mille litres oblige son exploitant à se soumettre au décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, à disposer en exécution de ce décret d'une déclaration environnementale de classe trois et à observer les conditions d'exploitations prévue par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 relatif aux conditions intégrales des citernes à mazout de trois mille à vingt-cinq mille litres.

Le notaire soussigné rappelle le contenu de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement, ainsi libellé ;

« Art. 60. § 1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

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

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

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

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

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

Le vendeur déclare ne pas avoir introduit une déclaration d'établissement de classe 3 tendant au maintien et à l'exploitation de la citerne qui équipe le bien prédécrit. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle et s'engage à accomplir à ses frais toutes les démarches nécessaires en vue de déclarer la citerne à l'administration communale de Nivelles.

Permis d'environnement

Le vendeur aux présentes déclare que le bien n'a pas à ce jour fait l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ou d'une déclaration de classe 3.

Etat du sol

Le notaire soussigné rappelle que les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (ci-après « le décret » ou « le décret du 1er mars 2018 ») complété d'un arrêté du Gouvernement wallon (AGW) relatif à la gestion et l'assainissement des sols

du 6 décembre 2018, qui – pour l’essentiel – est entré en vigueur le 1er janvier 2019, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d’un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d’exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d’obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l’assainissement de celui-ci.

A. Information disponible

Chaque extrait conforme de la Banque de donnée de l’état des sols relatif au bien vendu, datés du 8 juillet 2024 énonce notamment textuellement ce qui suit :

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

- *Repris à l’inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l’inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2,3) ? : **Non***
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

Cette parcelle n’est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le vendeur déclare qu’il a informé l’adjudicataire du contenu de l’extrait conforme : l’adjudicataire a pu avoir connaissance du contenu dudit extrait par sa consultation sur le site biddit.be.

B. 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.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Le vendeur déclare qu’il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l’état du sol et que le prix de l’adjudication sera fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n’aurait pas contracté. 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. L’adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l’absence d’assainissement, des restrictions d’accès, d’usage et d’utilisation.

D. Information circonstanciée

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant le bien 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.

A cet égard, le vendeur précise que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel. Il précise à cet égard que le droit de préemption constitué aux termes de l'acte de donation du 16 février 2010 dont question à l'origine de propriété ne trouve pas à s'appliquer puisque la vente est réalisée à l'initiative des donataires de l'époque et que le droit de préemption n'avait été stipulé, dans cet hypothèse, qu'au profit du donateur avec inaccessibilité de ce droit.

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

Observatoire foncier wallon

Informés 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 bien immobilier agricole (c'est-à-dire tout bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur ou déclaré dans le SIGeC), le vendeur, interpellé par le notaire instrumentant déclare que le bien n'est pas situé en zone agricole et qu'il n'est pas déclaré dans le SIGeC.

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

Coordination de chantier de bâtiments et de génie civil (DIU)

Le notaire soussigné rappelle à l'adjudicataire que les travaux ou chantiers susceptibles d'être soumis à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six relative au "bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail", et à son arrêté royal d'application du vingt-cinq janvier deux mil un, impliquent l'intervention d'un coordinateur de chantier (au niveau du projet et

de sa réalisation), ainsi que de l'obligation de dresser un dossier d'intervention ultérieur (DIU) qui doit être transmis à tout nouveau propriétaire lors de chaque mutation du "BIEN", et celle de faire mention de cette transmission dans l'acte de mutation du "BIEN".

Le D.I.U. contient les éléments d'information en matière de sécurité et de santé relatifs à un chantier, qu'il est utile de prendre en considération lors d'éventuels travaux qui seraient réalisés ultérieurement au "BIEN" qui a fait l'objet de ce chantier.

Le vendeur déclare **avoir fait des travaux** ou chantiers susceptibles d'être soumis à la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six relative au "bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail", et à son arrêté royal d'application du vingt-cinq janvier deux mil un.

Il déclare qu'il s'agit essentiellement des travaux suivants :

- Les châssis des mansardes ont été remplacés par les anciens propriétaires +/- en 2014, sans facture disponible.
- La gouttière extérieure a été repeinte (pas de date précise, ni de facture) ;
- les cheminées extérieures ont été rabaissées en 2018 (devis disponible) ;
- des travaux d'électricité en 2021 (mise hors service de l'installation électrique de la maison sauf alarme, téléphone et une pompe à eau dans la cave restés raccordés par un câble – facture disponible).

L'adjudicataire devra se contenter de la remise des documents listés ci-dessus comme constituant le dossier d'intervention ultérieure et fera son affaire personnelle de l'établissement d'un dossier complet d'intervention ultérieure, à ses entiers frais, s'il l'estimait opportun, sans recours contre le vendeur.

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Klim-cicc

Le notaire soussigné attire l'attention d'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Zone Inondable

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014, relative aux assurances. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoportail.wallonie.be>.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau.

Le vendeur déclare toutefois que le bien est repris en grande partie en zone complexe à la cartographie LIDAXES (axes de concentration du ruissellement).

Installation électrique

Le vendeur déclare que le bien vendu est une unité d'habitation au sens des dispositions du Livre 1 - chapitre 8.2.- section 8.4.2 du Règlement général sur les installations électriques du 8 septembre 2019 (reprenant les dispositions de l'article 276 bis du RGIE du 10 mars 1981) dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet tel que prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 19 août 2024 dressé par la société « Certinergie », il a été constaté que l'installation électrique **ne satisfait pas** aux prescriptions dudit règlement.

Aux termes d'un délai de 18 mois à compter de l'adjudication, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

L'adjudicataire est informé qu'il est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé des sanctions prévues par le Règlement général sur les installations électriques, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Livre, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme agréé seront à sa charge.

Un exemplaire dudit contrôle sera mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be.

Détecteurs incendie

L'adjudicataire déclare avoir été informé de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (qu'il soit occupé personnellement par son propriétaire ou loué) d'un système de détection de l'incendie, en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004, entré en vigueur le premier juillet 2006.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement ou du remplacement des détecteurs de fumées, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique relatif au bien (LOT 1) a été établi par l'expert énergétique Alexandre Wastiau en date du 20 août 2024 mentionnant :

- Code unique
PEB No. 20240820009255
- Consommation totale d'énergie primaire
E_{totale} : 391 336 kWh/an
- Consommation spécifique d'énergie primaire
E_{spec} : 601 kWh/m² an
- Classe énergétique (ou « label »)
PEB : G

Un exemplaire dudit certificat de performance énergétique sera mis à disposition de tout amateur via la plateforme biddit.be.

CertIBEau

En ce qui concerne le LOT 1 :

Le vendeur déclare :

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

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire et que par conséquent il ne pourra exiger des vendeurs la délivrance de pareil certificat.

En ce qui concerne le LOT 2 :

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement de tout bâtiment à la distribution publique de l'eau. L'adjudicataire déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

Aides régionales au logement

Le vendeur déclare que le bien prédécrit n'a pas fait l'objet d'une prime ou d'une aide au logement octroyée par la Région wallonne.

C. ORGANISATION ET MODALITES PARTICULIERES DE LA VENTE

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

Le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, adjuger séparément les LOT 1 et LOT 2 ou former une masse. Le notaire adjugera par conséquent les différents biens en lots ou en masse, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat. En cas de résultats similaires dans les deux hypothèses, l'adjudication des biens séparément sera privilégiée. 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.

Mise à prix

La mise à prix est fixée :
à 650.000,00 € pour le lot I
à 100.000,00 € pour le lot II
à 750.000,00 euros pour la masse

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.

Début et clôture des enchères

Pour le LOT 1 :

Le jour et l'heure du début des enchères du LOT 1 est le mercredi 11 juin 2025, à 10 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères du LOT 1 est le jeudi 19 juin 2025, à 10 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Pour le LOT 2 :

Le jour et l'heure du début des enchères du LOT 2 est le mercredi 11 juin 2025, à 10 heures. Le jour et l'heure de la clôture des enchères du LOT 2 est le jeudi 19 juin 2025, à 10 heures, sous réserve d'éventuelles

prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Pour la MASSE :

Le jour et l'heure du début des enchères de la masse formée des lots 1 et 2 est le mercredi 11 juin 2025, à 11 heures. Le jour et l'heure de la clôture des enchères de la masse est le jeudi 19 juin 2025, à 11 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait des biens de la vente, le procès-verbal d'adjudication du bien (par lot ou en masse) sera signé en l'étude du notaire le vendredi 27 juin 2025 à 14 heures.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux jours et heures qui seront fixées par l'étude du notaire soussigné, sur rendez-vous obligatoire préalable.

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

Il est précisé aux amateurs que les visites du bien objet des présentes seront effectuées à leurs risques et périls, sans recours contre le notaire soussigné ou ses préposés, notamment en raison de dommages causés à leur personne du fait du bien objet des présentes.

Publicité

La publicité préalable à chaque séance de vente sera faite par des annonces publiées dans les journaux et sites suivants :

- sur le site internet bidit.be, le site de la fédération royale du notariat belge (www.notaire.be), le site www.immoweb.be et le site www.vlan.be.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement de la région wallonne.

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

Il est précisé aux amateurs que l'adjudication ne pourra pas être réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

D. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Champ d'application

Article 1

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

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

En cas de contradiction entre les présentes et le ou les procès-verbaux d'adjudication, le ou les procès-verbaux d'adjudication 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 en ligne biddit.be

Article 8

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

Article 9

La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure

de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

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

Systeme d'enchères

Article 10

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le

système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

Article 11

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

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

Article 12

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

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

vendeur, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

Article 15

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

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

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

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

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

Article 16

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

Situation hypothécaire – Registre des gages

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, ainsi que libre de toute inscription au registre des gages, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

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. Toutefois, il pourra invoquer la compensation entre le montant de l'enchère à laquelle le bien lui est adjugé et les droits de propriété dont il dispose déjà dans le bien qui lui est adjugé. L'adjudicataire colicitant ne pourra invoquer aucune autre forme de compensation, notamment par rapport à d'éventuelles créances de quelque nature que ce soit qu'il pourrait avoir contre les autres indivisaires.

(...)

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 les trois jours ouvrables (samedis, dimanches et jours fériés exclus) du jour de l'adjudication définitive (sauf dérogation à ce délai dans les procès-verbaux d'adjudication) 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 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 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 pour cent (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.

1° A 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

2°. A charge du vendeur :

* **En cas d'adjudication**

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.

* **En cas de retrait**

En outre, en cas de retrait de la vente, le vendeur remboursera au notaire soussigné :

- si le bien, au moment du retrait, n'a pas encore été exposé à la vente, les frais et vacations généralement quelconques exposés par le notaire soussigné en vue de la vente, étant notamment tous les frais d'organisation, de visites des lieux, de visites éventuellement assumées par l'étude dudit notaire, de publicité, d'affiches et autres supports, de correspondances, de dossiers et devoirs divers, de tous cahiers des charges et procès-verbaux, dont le notaire soussigné rendra compte, ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée s'y rapportant.

- si le bien, au moment du retrait, a été exposé en vente, les frais et vacations généralement quelconques dont question ci-avant, ainsi que le tiers de l'honoraire se rapportant à l'enchère la plus élevée obtenue lors de la dernière séance avec un minimum de deux cent cinquante (250) euros hors TVA.

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 est fixé conventionnellement au taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent.

Sanctions

Article 28

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle

vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

E. 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 adjudgé.
- 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.

F. PROCURATIONS ET DECLARATIONS

A. Procuration - Déclaration

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

- tout collaborateur de l'étude du notaire Cécile Lammerhiert soussignée, sise à (1325) Chaumont-Gistoux, 15, rue Colleau.
- (...)

Ci-après, désignées par les termes « le mandataire »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix, moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer le moment d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure ou sortie d'indivision.

(...)

B. Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €) sur déclaration par le notaire soussigné

C. Article 9 de la loi de Ventôse

Il résulte de cette disposition que le notaire est tenu de conseiller et d'informer avec impartialité les parties de la portée des droits, obligations et charges auxquelles celles-ci s'engagent.

S'il constate que leurs intérêts sont contradictoires ou que leurs engagements sont disproportionnés il doit leur en faire part et les informer que celles-ci disposent de la faculté de se faire assister par un conseil ou faire appel à un autre notaire avant de s'engager.

DONT ACTE

Qui restera aux minutes du notaire Lammerhiert et qui sera porté sur son répertoire,

Fait et passé à Chaumont-Gistoux.

Et lecture intégrale et commentée faite, les comparants et nous, Notaire, avons signé, après avoir, le cas échéant, approuvé (...)

(les signatures suivent)

CERTIFIE CONFORME

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Cecile LAMMERHIERT à Chaumont-Gistoux le 08-04-2025, répertoire 2025/0245

Rôle(s): 49 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE le quinze avril deux mille vingt-cinq (15-04-2025)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 5603

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)