

Dossier : 26.0346/001/LL

Répertoire : 2026/12040

Étude des Notaires COSCIA - SRL.  
Notaires associés  
Rue de Beaumont 41  
B- 6030 Marchienne-au-Pont (Charleroi)  
BCE : 1022.971.205.

**CAHIER DES CHARGES**

L'an deux mille vingt-six, le quinze juillet.

En l'étude à Charleroi, section de Marchienne-au-Pont.

Par devant Nous, Maître COSCIA Nicolas, Notaire en la résidence de Marchienne-au-Pont.

Procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente publique online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous à la requête du créancier saisissant visé ci-après.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

**A. Conditions spéciales de vente**

***Coordonnées de l'étude***

Etude des Notaires COSCIA.

Rue de Beaumont 41

6030 Marchienne-au-Pont

Téléphone : 071.29.70.64.

Mail : [nicolas.coscia@belnot.be](mailto:nicolas.coscia@belnot.be)

***Historique de la procédure***

ON OMET

**Désignation du créancier poursuivant**

ON OMET

***Identité du débiteur saisi***

ON OMET

### *Description du bien*

#### **52045 – Ville de Charleroi – 10<sup>ème</sup> division – section de Marcinelle - 1**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Parc de la Villette - Bloc A », sis rue Vital Françoisse, numéro 117, cadastré ou l'ayant été section A numéro 102 M 2, pour une contenance de 83 ares 53 centiares, tenant à ladite rue et à divers propriétaires :

**1. L'appartement dénommé « Dd » ou « 117/7/1 », au septième étage dans la partie centrale à droite et à l'avant de l'immeuble comprenant :**

**a) en partie privative et exclusive :** un hall avec vestiaire, une cuisine, un living, une terrasse, divers dégagements dont un dégagement de nuit, un WC, une salle de bains, deux chambres à l'avant de l'immeuble et une chambre à l'arrière de l'immeuble.

**b) en copropriété et indivision forcée :** 92/10.000èmes indivis des parties communes, en ce compris le terrain.

Ledit bien est actuellement repris au cadastre, section A numéro 102M2P0057 et est dénommé « **BL.A117 A7/1** ».

**2. Dans le complexe de parkings pour voitures dénommé « parking » sis à la même rue, numéro 115, cadastré ou l'ayant été section A numéro 102 N 2 pour une superficie de 25 ares 38 centiares, tenant à ladite rue et à divers propriétaires :**

**L'emplacement de parking numéro 169 au niveau 3.66-4.88, comprenant :**

**a) en propriété privative et exclusive :** l'emplacement proprement-dit.

**b) en copropriété et indivision forcée :** un/deux cent septante et unième indivis des parties communes, en ce compris le terrain.

Ledit bien est actuellement repris au cadastre sous-section A numéro 0102N2P0068 sous la dénomination « **E169** ».

#### **Remarque :**

Il est à noter dans la réalité, l'emplacement de parking dont question ci-avant est dans les faits un garage fermé.

Tels que ces biens ainsi que l'immeuble sont décrits et figurés à l'acte de base et ses annexes dressé par le notaire Léon VERBRUGGEN, à Bruxelles, à l'intervention du notaire NASSEAU, à Dampremy, les 26 juin 1967, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le 17 juillet suivant volume 5213 numéro 7 et 21 juin 1968, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le 17 juillet suivant volume 5350 numéro 1 et 21 juin 1968.

#### **Origine de propriété**

ON OMET.

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **60.000,00 euros**.

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

L'adjudication **ne peut pas** se faire sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire (voir infra article 16 du point B. Conditions générales de vente).

### ***Enchère minimum***

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

### ***Début et clôture des enchères***

Le jour et l'heure du début des enchères est le **31 août 2026 à 11 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **8 septembre 2026 à 11 heures,** sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

### ***Jour et heure de signature du PV d'adjudication***

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude des Notaires COSCIA, **le 18 septembre 2026 à 11 heures.**

### ***Visites***

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs ainsi qu'il sera organisé par l'Etude. 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.

### ***Publicité***

La présente vente fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affiches placardées sur le bien ;
- Annonce publiée sur le site Immoweb.be, le site internet de l'étude du Notaire soussigné et Biddit.be.

### ***Transfert de propriété***

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive, c'est-à-dire lorsque le prix et les frais seront payés en totalité.

### ***Jouissance – Occupation***

#### ***Le bien est libre d'occupation***

*L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.*

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

*L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits*

*qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.*

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

#### **Droit de préemption – Droit de préférence**

*Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.*

*L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.*

#### **Etat du bien – Vices**

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

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

***Il est à noter la présence d'une fuite d'eau sur le radiateur du salon/salle à manger. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.***

#### **Limites – Superficie**

*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.*

#### **Statuts de copropriété et assemblées générales des copropriétaires**

##### **Statuts de copropriété – Transmission des documents**

*Le bien vendu est régi par un acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le 26 juin 1967, par le Notaire Léon VERBRUGGEN, de résidence à Bruxelles, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur.*

*L'acte de base, le règlement de copropriété, l'acte de base modificatif, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.*

***L'acquéreur déclare qu'il a reçu le courriel du syndic daté du 11 mars 2026 qui reprend textuellement ce qui suit : «***

***§1.***

*1. Le Fonds de Réserve du Bloc A s'élève au 3 mars 2026 à 529.610,70 € (ce fonds appartient à la copropriété) ;*

***le montant du Fonds de roulement est de 75.698,17 €, lors d'une vente, la quote-part doit être restituée par le syndic et réclamée au nouvel occupant.***

*4. Il n'y a pas de procédure judiciaire relative à la Copropriété en cours, hormis celles entamées contre des Copropriétaires défaillants.*

***§2.***

*1. Coût des dépenses, de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale avant la date de transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date : des travaux de gros entretien de boiseries et joints sont programmés pour une durée de 12 ans, le coût annuel étant approximativement de 20.500 €. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 novembre 2008 a décidé du remplacement des chaudières aux deux blocs pour un montant de 190.000 €, étant totalement pris en charge par le fonds de réserve.*

*2. Il y a un appel de fonds destiné au fonds de réserve soit une participation de 46,00 €, à verser tous les mois.*

*En vertu d'une décision de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 18 juin 2022, il y a un appel exceptionnel pour la rénovation des façades.*

*Les propriétaires décident de provisionner la somme de 387.500,00 € sur 5ans.*

***Dans ce cas, il s'agit d'un versement de 59,42 € pour l'année 2025 à verser tous les mois jusqu'en 2026.***

*En vertu d'une décision de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 7 juin 2025, il y a un appel exceptionnel pour la mise aux normes de la sécurité incendie : phase n°3.*

***Dans ce cas, il s'agit d'un versement de 42,17 € à verser tous les mois jusqu'au 30.06.2026.***

*3. En matière d'acquisition de parties communes, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 octobre 1998 a accepté la cession de bail emphytéotique relatif à 61 emplacements de parkings en toiture du bloc garage. Le coût de l'acte de cession n'est pas encore déterminé. L'Assemblée Générale du 23 avril 1999 a décidé*

*l'acquisition d'un rez de chaussée et de 2 parkings, pour un montant de 350.000 BEF, frais d'acquisition compris.*

*4. Il n'y a pas de dettes certaines dues par l'association des Copropriétaires suite à des litiges nés antérieurement à la date de transmission.*

*Pour information, des travaux de modernisation des chaufferies ont fait l'objet de l'établissement de plans « As built » par les établissements DRUART. »*

#### *Charges communes ordinaires*

*L'acquéreur supportera les charges communes ordinaires. Le décompte sera établi par le syndic.*

#### *Charges communes extraordinaires*

*Le vendeur supporte toutes les charges communes extraordinaires décidées avant la signature de l'acte, et pour lesquelles le syndic a déjà adressé une demande de paiement.*

*L'acquéreur supportera les charges communes extraordinaires dont le paiement est demandé après la date de signature de l'acte, même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant cette date. L'obligation de l'acquéreur est toutefois limitée, dans ses rapports avec le vendeur, aux dépenses dont l'existence lui a été signalée ou résulte des documents qui lui ont été remis avant la signature de ce compromis.*

#### *Propriété du fonds de réserve – créances de la copropriété*

*La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble ainsi que les créances de la copropriété restent la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre le vendeur et l'acquéreur.*

#### *Privilège de l'association des copropriétaires*

*L'association des copropriétaires dispose d'un privilège sur le bien pour garantir le paiement des charges dues par le vendeur pour l'année en cours et l'année précédant la vente.*

#### **Mitoyennetés**

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

#### **Servitudes**

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

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

*Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.*

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

Dans le titre daté du 16 mai 2022 du Notaire BRAHY Alexis, de résidence à Charleroi, il est stipulé textuellement ce qui suit :

**« Au titre de propriété du vendeur, à savoir l'acte reçu par le Notaire Jean-Paul ROUVEZ, à Charleroi, en date du 31 août 2015, on peut lire textuellement ce qui suit :**

**« RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES.**

*Le vendeur déclare subroger purement et simplement l'acquéreur, qui accepte, dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui des stipulations contenues dans l'acte du notaire van der VORST de Ixelles, en date du dix-neuf décembre mil neuf cent septante neuf.*

*Les parties dispensent le notaire soussigné de les reproduire aux présentes. ».*

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

#### **Actions en garantie**

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

#### **Dispositions administratives**

*Par un courrier officiel daté du 16/02/2026 et communiqué au Notaire COSCIA Nicolas, l'administration communale de la Ville de Charleroi a communiqué les informations visées aux articles D.IV.97 (Certificat d'urbanisme n°1) et D.IV.99, §1er du CoDT, reprenant textuellement ce qui suit : «*

**1. Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) en zone d'habitat au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets sur le(s) bien(s) précité(s) ;**

*Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) en zone d'assainissement collectif (10A0102/00M002) dans le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre ; Pour information, il vous est loisible de consulter les éventuelles prescriptions urbanistiques en vigueur via le lien suivant : <http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site/themafindex.php>.*

*2. D'après notre base de données, le(s) bien(s) en cause, après le 01/01/1977, a(ont) fait l'objet de ;*

*Permis d'Urbanisme CODT — régularisation d'une dalle en béton armé et de la pose d'un compacteur à l'usage des résidents de la parcelle et création de 30 places de parking en tarmac le long de la voirie privative existante pour les mêmes résidents — N° : CPURB/2019/0136 — Demandeur(s) : SAAFIM BUREAU IMMOBILIER — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00M002 - Octroi partiel Collège délivré le 18/06/2019*

*Permis d'Urbanisme CODT — installation d'une nouvelle station de télécommunication pour Telenet Group sur un bâtiment existant — N° : CPURB/2019/0727 — Demandeur(s) : SPRL TELENET GROUP — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00M002 - Octroi Fonctionnaire(s) délivré le 28/11/2019*

*Permis d'Urbanisme — modification d'une station de mobilophonie — N° : P127/2012/0075 — Demandeur(s) : SA PROXIMUS — parcelle(s) concernée(s) : 52045A0102/00P002 - Octroi Fonctionnaire(s) délivré le 20/11/2012*

*Permis d'Urbanisme — modification d'une station de mobilophonie — N° : P127/2013/0060 — Demandeur(s) : SA PROXIMUS — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00P002 - Octroi Fonctionnaire(s) délivré le 08/10/2013*

*Permis d'Urbanisme — Installation d'une station de radiocommunication GSM — N° : RA-24531 — Demandeur(s) : SA PROXIMUS — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00P002 - Octroi Collège délivré le 13/03/2003*

*Permis d'Urbanisme — Travaux techniques — N° : RA-34743 — Demandeur(s) : SA MOBISTAR — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00M002 - Octroi Collège délivré le 22/06/2004*

*Permis d'Urbanisme — Poser des châssis — N° : RA-39077 — Demandeur(s) : KNIGA IGOR — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00M002 - Octroi Collège délivré le 20/10/2004*

*Permis d'Urbanisme — transformation de trois surfaces commerciales en trois appartements — N° : RA-42126 — Demandeur(s) : IMMO SDM Marits GUY — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00P002 - Octroi Collège délivré le 31/05/2005*



*Permis de Lotir — — N° : PL/1961/0008 — Demandeur(s) : Mme Vve BAUDEGNIES — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00N002|52045A0102/00P002|2045A0102/00M002 - Octroi Fonctionnaire(s) délivré le 12/07/1961*

*Permis d'Environnement — DOSSIER ARCHIVE A 5123*

*Pouvoir exploiter un transformateur statique, de puissance nominale égale à 400 kVA (cabine n° 1026), situé dans un bâtiment - Régularisation administrative — N° : PX/2001/0183 — Demandeur(s) : SC ORES — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00P002 - Octroi Collège délivré le 29/01/2002*

*Permis d'Environnement - DOSSIER ARCHIVE A 2332*

*Exploiter un dépôt de 40.000 litres de mazout en un réservoir enfoui (Parc de la Villette) — N° : PX/2001/0066 — Demandeur(s) : SAAFIM BUREAU IMMOBILIER - parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00P002 - Octroi Collège délivré le 27/12/2001*

*Permis d'Environnement — Maintien en activité d'un dépôt de mazout d'une capacité de 40.000 l en un réservoir enterré de type métallique à double paroi alimentant 4 chaudières dont 3 ont une puissance thermique nominale de 250 kW et une d'une puissance thermique nominale de 500 kW. - N° : PE/2019/0019 — Demandeur(s) : SAAFIM BUREAU IMMOBILIER — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00P002 - Octroi Collège délivré le 08/10/2019*

*Permis d'Environnement — DOSSIER ARCHIVE A 1884*

*Maintien en exploitation s'un transformateur statique de puissance nominale égale à 250 kVA (cabine n° 1049). — N° : PX/2000/0148 — Demandeur(s) : SC ORES — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00M002 - Octroi Collège délivré le 29/05/2001*

*Permis d'Environnement — Demande de permis d'environnement relative à la régularisation d'un dépôt de mazout d'une capacité de 40.000 l en un réservoir enterré de type métallique à double paroi alimentant 4 chaudières dont 3 ont une puissance thermique nominale de 250 kW et une d'une puissance thermique nominale de 500 kW. — N° : PE/2019/0018 — Demandeur(s) : SAAFIM BUREAU IMMOBILIER - parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00M002 - Octroi Collège délivré le 08/10/2019*

*Permis d'Urbanisme — Transformer un rez-commercial en logement — N° : RA-70008 — Demandeur(s) : MOUSTIER Myriam — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00M002 - Octroi Collège délivré le 22/02/2009*

*Déclaration Environnementale — Maintien en activité d'un établissement dont la durée de validité de la déclaration est arrivée à expiration.*

*Exploitation d'un transformateur statique d'électricité disposé dans une cabine située dans un immeuble, d'une puissance nominale de 250 kVA, à isolant diélectrique liquide (Cabine n° 1049). — N° : DE/2022/0146 - Demandeur(s) : SCRL*

ORES ASSETS — parcelle(s) concernée(s) : 52045A0102/00M002 - Recevable délivré le 08/08/2022

*Déclaration Environnementale - Maintien en activité d'un établissement dont la durée de validité de la déclaration est arrivée à expiration.*

*Extension ou transformation d'un établissement ancien.*

*Exploitation d'une installation de télécommunication mobile comportant 18 antennes stationnaires d'émission. Type d'implantation : Immeuble*

*Site S.P.W. : 25682 - Orange (Réf : 151C1\_1 / 30032C1\_1 / 40032C1\_1). — N° : DE/2020/0128 — Demandeur(s) : SA ORANGE BELGIUM — parcelle(s) concernée(s) : 52045A0102/00M002 - Recevable délivré le 10/07/2020*

*Déclaration Environnementale — Maintien en activité d'un établissement dont la durée de validité de la déclaration est arrivée à expiration.*

*Transformation et exploitation d'un transformateur statique d'électricité disposé dans une cabine située dans un immeuble, d'une puissance nominale de 400 kVA, à isolant diélectrique liquide (Cabine n° 1026). — N° : DE/2019/0007 — Demandeur(s) : SCRL ORES ASSETS — parcelle(s) concernée(s) : 52045A0102/00P002 - Recevable délivré le 14/01/2019*

*Déclaration Environnementale — Extension ou transformation d'un établissement ancien.*

*Exploitation d'une installation de télécommunication mobile comportant 16 antennes stationnaires d'émission. Type d'implantation : Bâtiment*

*Site S.P.W. : 321 - Proximus (réf : 71CLR\_00). — N° : DE/2017/0011 — Demandeur(s) : SA PROXIMUS — parcelle(s) concernée(s) : 52045A0102/00P002 - Recevable délivré le 01/02/2017*

*Déclaration Environnementale — DOSSIER ARCHIVE A 3353 Extension ou transformation d'un établissement ancien.*

*Exploitation d'une installation de télécommunication située sur le toit d'un bâtiment et comportant douze antennes stationnaires d'émission au total :*

- trois antennes stationnaires pour le réseau GSM dont la puissance isotrope rayonnée équivalente (PIRE) respective est égale à : 3.090 W, 977 W, 2.951 W,*
- trois antennes stationnaires pour le réseau UMTS dont la PIRE respective est égale à : 3.468 W, 2.826 W, 3.468 W,*
- trois antennes stationnaires pour le réseau LTE dont la PIRE respective est égale à : 3.632 W, 2.363 W, 3.632 W,*
- trois antennes paraboliques dont chacune a une PIRE égal à 38 W.*

*La référence BELGACOM du site est 71CLR. — N° : DE/2013/0136 — Demandeur(s) : SA PROXIMUS — parcelle(s) concernée(s) : 52045A0102/00P002 - Recevable délivré le 08/08/2013*

*Déclaration Environnementale — DOSSIER ARCHIVE A 9949*

*Maintien en activité d'un établissement dont la durée de validité de la déclaration est arrivée à expiration.*

*Exploitation d'un transformateur statique d'électricité à huile d'une puissance nominale de 250 kVA (cabine n°1049). — N° DE/2012/0192 — Demandeur(s) : SC ORES — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00M002 - Recevable délivré le 04/01/2013*

*Déclaration Environnementale — DOSSIER ARCHIVE A 2186*

*Mise en activité d'un établissement nouveau. (Mise en conformité administrative)  
Exploitation d'une installation de télécommunication située sur le toit d'un bâtiment et comportant onze antennes stationnaires d'émission au total :*

- trois antennes stationnaires pour le réseau GSM dont leur puissance isotrope rayonnée équivalente (PIRE) respective est égale à : 1.950 W, 1.862 W, 1.862 W,*
- trois antennes stationnaires pour le réseau UMTS dont leur puissance isotrope rayonnée équivalente (PIRE) respective est égale à : 3.468 W, 2.826 W, 3.468 W,*
- trois antennes stationnaires pour le réseau LTE dont leur puissance isotrope rayonnée équivalente (PIRE) respective est égale à : 3.632 W, 2.363 W, 3.632 W,*
- deux antennes paraboliques dont leur puissance isotrope rayonnée équivalente (PIRE) est de 320 W chacune. La référence BELGACOM du site est 71CLR. — N° : DE/2012/0096 — Demandeur(s) : SA PROXIMUS — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00P002 - Recevable délivré le 26/06/2012*

*Déclaration Environnementale — DOSSIER ARCHIVE A 7197 Mise en activité d'un établissement nouveau.*

*Exploitation de neuf antennes stationnaires d'émission (puissance isotrope rayonnée équivalente (PIRE) : deux de 3222 W, une de 2148 W, trois de 2099 W, une de 2583 W et deux de 2524 W), situées sur le toit d'un immeuble.*

*SITE : 151C1\_1 & 30032C1\_1*

*Site S.P.W. : 25682 - Orange (réf:151C1\_1 & 30032C1\_1). — N° : DE/2010/0119 — Demandeur(s) : SA ORANGE BELGIUM — parcelle(s) concernée(s) : 52045A0102/00M002 - Recevable délivré le 09/07/2010*

*Déclaration Environnementale — Extension ou transformation d'un établissement ancien. Exploitation d'une installation de télécommunication mobile comportant :*

- 3 antennes stationnaires d'émission multibandes.*

- 3 antennes stationnaires d'émission. Type d'implantation : Bâtiment*

*Site S.P.W. : 321 - Proximus (réf: 71CLR\_00). — N° : DE/2024/0027 — Demandeur(s) : SA PROXIMUS — parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00P002 - Recevable délivré le 14/02/2024*

*Déclaration Environnementale — Extension ou transformation d'un établissement ancien. Exploitation d'une installation de télécommunication mobile comportant :*

- 3 antennes stationnaires d'émission multibandes.*

- 3 antennes 3500.*

*Type d'implantation : Bâtiment*

*Site S.P.W. : 25682 - Orange (réf: 151C1\_2 / 30032C1\_2 / 40032C1\_2/50032C1\_2). — N° : DE/2023/0388 — Demandeur(s) SA ORANGE BELGIUM - parcelle(s) concernée(s) :52045A0102/00P002 - Recevable délivré le 08/12/2023*

3. Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables

- Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;
- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;

4. Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision, approuvé par le Conseil communal du 22/06/2000 est applicable ;

22. En annexe vous trouverez les éléments fournis par le service de la voirie communale concernant les thématiques suivantes : existence d'un plan d'alignement, si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées, d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Dans l'hypothèse où le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie eaux...) ;

28. Le(s) bien(s) est(sont) exposé(s) à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure tel que l'aléa d'inondation (Aléa moyen) au sens de l'article D.IV.57 du CoDT ;

33. Le(s) bien(s) n'est (ne sont) repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)).

48. Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) dans un axe de ruissellement concentré ;

Observation :

Pour rappel :

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

2° Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;

4° Les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° du CoDT sont accessibles à tous sur le Géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° du CoDT sont

*accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;*

*5° Pour toute demande de copie de document, nous vous invitons à remplir le formulaire CADAC que vous trouverez via ce lien : <https://www.charleroi.be/assets/files/Formulaire-de-demande-CADAC.pdf>.*

*Ce dernier, dûment complété et signé (inclure également le document de renseignement urbanistique), est à renvoyer :*

- Soit par courriel à l'adresse mail [cadac@charleroi.be](mailto:cadac@charleroi.be) (de préférence).*
- Soit par courrier : Service CADAC — Hôtel de Ville de Charleroi — Place Vauban, 14-15 à 6000 Charleroi.*

*Vous pouvez également prendre connaissance du règlement sur la délivrance de copie de document administratif en cliquant sur le lien suivant : <https://www.charleroi.be/assets/files/taxesAndRegulations/2019/06/Copies-de-documents.pdf>.*

*6° Si le(s) bien(s) concerné(s) est(sont) repris aux points 13 à 16 et 55, nous vous invitons à prendre contact avec la Cellule Patrimoine remarquable de la Ville de Charleroi, à l'adresse mail [patrimoine.remarquable@charleroi.be](mailto:patrimoine.remarquable@charleroi.be).*

*Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien ne soit pas modifiée. »*

**Zone d'assainissement collectif : NON**

**Si oui, Voirie équipée d'égout en zone d'assainissement collectif : NON**

**Voirie équipée en eau : OUI**

**Voirie équipée en électricité : OUI**

**Voirie dotée d'un revêtement solide : OUI**

**Voirie d'une largeur suffisante : OUI**

**Plan d'alignement : /**

### **Copropriété**

*Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été passés par le notaire Léon VERBRUGGEN, de résidence à Bruxelles, à l'intervention du notaire NASSEAUX, de résidence à Dampremy, les 26 juin 1967, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le 17 juillet suivant volume 5213 numéro 7 et 21 juin 1968, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le 17 juillet suivant volume 5350 numéro 1 et 21 juin 1968.*

### **Environnement – Certification CertIBEau (Wallonie)**

*Le saisi déclare :*

- Que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;*
- Ne pas avoir demandé de CertIBEau et*
- Qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.*

*Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.*

**Etat du sol**

Conformément au nouveau « Décret Sols wallon » du 1<sup>er</sup> mars 2018 actuellement en vigueur, la banque de données de l'état des sols (B.D.E.S.) a été consultée en date de ce **26 janvier 2026** pour toutes les parcelles concernées. L'extrait conforme de cette banque de données relatif au bien cédé énonce ce qui suit :

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

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

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

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

**Ledit extrait stipule également expressément ce qui suit :**

**« MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art.12 §2, 3) :**

**PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée CHRGP31004 : « AFIM BUREAU IMMOBILIER SA »**

**CCS/Attestation : néant**

**Procédures**

**Stade de la procédure :**

**Demande de permis**

**Date de début : 12/04/2019**

**Date du dernier statut : 08/10/2019**

**Statut :**

**Permis délivré**

**Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation :**

**Non**

**DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12§4) :**

**Néant ».**

*L'adjudicataire est parfaitement informé du contenu de l'extrait conforme, et en fera son affaire personnelle.*

*L'adjudicataire est informé qu'il n'y a pas de garantie en matière de pollution du sol dans le cadre de la présente vente.*

*A la connaissance du notaire instrumentant, il n'y a pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de l'extrait conforme, qui auraient été communiquées par le vendeur à ce sujet, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.*

*L'acquéreur exonère le vendeur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien donné. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le propriétaire serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.*

*L'adjudicataire est informé par le notaire instrumentant qu'aucune garantie n'est donnée quant à la pollution des sols et qu'il ne pourra pas invoquer la nullité de la vente de ce chef.*

#### **Citerne à mazout**

*L'adjudicataire déclare avoir été informé de la réglementation wallonne qui s'impose actuellement en cas de présence dans le bien vendu d'un réservoir à mazout, d'une capacité de trois mille litres ou plus, cette réglementation imposante entre autres la pose obligatoire d'un système anti-débordement et des tests d'étanchéité périodiques.*

*L'adjudicataire fera, le cas échéant, à compter de ce jour, son affaire personnelle du respect de cette réglementation.*

*L'adjudicataire fera, de même et si nécessaire, son affaire personnelle de toutes formalités et précautions imposées en cas de mise hors service de tout réservoir à mazout qui serait présent dans le bien.*

*Le bien vendu contient une citerne à mazout enfouie de plus de trois mille litres (40.000,00 litres), dont le permis d'environnement du 08/10/2019 prévanté dans la clause Banque de Données de l'Etat des Sols a été délivré par la Commune concernée.*

#### **Dossier d'intervention ultérieur**

*Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 obligeant notamment, tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer un ou plusieurs travaux de faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à propos des biens vendus, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'établissement du dossier d'intervention ultérieure éventuel.*

#### **Installations électriques**

*Par procès-verbal du 4 novembre 2015 la société AIB-VINCOTTE a constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement.*

*L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du 4 novembre 2015.*

#### **Certificat de performance énergétique**

*Un certificat PEB portant le numéro 20260313002659 a été établi par le certificateur agréé n°Certif-P3-02838, PERFORMANCE HABITAT, le 13 mars 2026.*

*Il reprend le bien en classe énergétique C.*

#### **Zones inondables**

*En application de l'arrêté royal du vingt-cinq février deux mil six déterminant la mise en place et les conditions de fonctionnement du Bureau de tarification en matière de catastrophes naturelles, les parties reconnaîtront avoir pu consulter la cartographie des zones inondables.*

### **Code du Logement**

*Le notaire instrumentant attire l'attention des candidats acquéreurs sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier :*

*- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :*

*a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,*

*b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>),*

*c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,*

*d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;*

*Ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés ;*

*- sur l'obligation d'équiper tout bien immeuble bâti d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans ayant pris cours le premier juillet deux mil trois.*

### **Situation hypothécaire**

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

### **Transfert des risques – Assurances**

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

*Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.*

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

### **Abonnements eau, gaz, électricité**



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

### ***Impôts***

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

## **B. Conditions générales de vente**

### ***Champ d'application***

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

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

### ***Adhésion***

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

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

### ***Mode de la vente***

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

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

tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

### ***Système d'enchères***

#### Article 10.

##### Général

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

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

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### Plafond (atteint)

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

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

### ***Conséquences d'une enchère***

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

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

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

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

### ***La clôture des enchères***

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

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

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

### ***Refus de signer le PV d'adjudication***

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire

et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

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

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

### ***Subrogation légale***

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

### ***Déguerpissement***

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

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

### ***Adjudication à un colicitant***

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du

prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

### ***Porte-fort***

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

### ***Déclaration de command***

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

### ***Caution***

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

### ***Solidarité - Indivisibilité***

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

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

### ***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

***Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)***

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de



cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Compensation***

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### ***Intérêts de retard***

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

### ***Sanctions***

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix

d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

### ***Pouvoirs du mandataire***

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

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

### ***Avertissement***

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

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

### **C. Les définitions**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est 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](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. Procuration**

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour Le vendeur, ci-après désigné par les termes « le mandant », constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément « Tout collaborateur du Notaire soussigné » ;

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

Pour lequel le mandataire intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

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 (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), 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 la date 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 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.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

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.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum (± le cas échéant, pour le prix minimum pour chacun des lots) fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

### **Confirmation de l'identité**

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.



**Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par notaire soussigné.

**DONT PROCES-VERBAL - ;**

Fait et passé, date et lieu que dessus

Et après lecture intégrale, Nous avons signé.

Droit d'écriture de 50 euros perçu sur déclaration par Nous, Notaire.

**COPIE CONFORME**