

« M&V Notaires Associés » SRL,
à 6000-Charleroi, rue du Fort, 24
T.V.A. BE 0789.853.578
RPM Hainaut - Division Charleroi
etude@mvnot.be
www.mvnot.be

Conditions de ventes uniformes **pour les ventes publiques online BIDDIT**

Le treize août deux mille vingt-six, je soussigné, Gauthier VANDERHAEGEN, notaire à Charleroi, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête de :

###

Ci-après dénommée « le créancier saisissant ».

EXPOSE DE LA PROCEDURE ANTERIEURE

###

Débiteurs saisis

###

Situation hypothécaire

###

CONDITIONS DE VENTE

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 ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Notaires associés Jean-Philippe MATAGNE et Gauthier VANDERHAEGEN
Rue du Fort, 24
6000 CHARLEROI (Belgique)

Description du bien

**VILLE DE CHARLEROI – Quatrième division –
LODELINSART**

- Dans l'immeuble situé rue de la Brasserie Montplaisir numéro 53 (anciennement cadastré section B numéro 243T2) :

- les caves au sous-sol ;
- le hall d'entrée et le garage au rez-de-chaussée ;
- les cages d'escalier pour accéder au sous-sol, au premier et au second étage ;
- le hall vers le second étage (combles) ;
- les combles ;

- Dans un immeuble érigé sur une parcelle de terrain sis rue de l'Etang numéro 9 et rue de la Brasserie Montplaisir 53, cadastré section B numéro 0243Z2P0000 pour une contenance de 2a 77ca :

- L'appartement au premier étage se composant de :
 - a) en propriété privative et exclusive : deux chambres, un dégagement intérieur, une terrasse ;
 - b) en copropriété et indivision forcée : les cent/soixante/millièmes indivis (160/1000èmes) des parties communes dont le terrain ;
- Le tout d'une contenance d'après mesurage d'environ 57 ca.
Tel que l'appartement est repris au cadastre sous « A1/G/ section B numéro 0243Z2P0002 ».

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base dressé par le notaire Bernard GROSFILS, à Lodelinsart, le 1^{er} juin 1999, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le 1^{er} juillet 1999 volume 12806 numéro 5.

Tels que ces biens sont décrits comme suit dans le titre de propriété :
« Ville de CHARLEROI – Quatrième Division (section de LODELINSART) – Extrait délivré le seize octobre deux mille douze – Article 08701

1. Une maison d'habitation avec dépendances, garage et jardin, d'un ensemble sis rue du Moulin, où la maison porte le numéro 53, cadastré section B numéro 243 T 2 pour une contenance de quarante huit centiares.

Revenu cadastral : quatre cent nonante trois euros (493,00 €)

2. Dans un immeuble érigé sur une parcelle de terrain sis Rue de l'Etang, numéros 9 et 11, d'une contenance d'après mesurage de deux ares trente centiares, cadastré section B numéro 243 R 2 (anciennement numéro 243 P 2 et partie du numéro 243 N 2) pour deux ares vingt neuf centiares.

Plan

Tel que ce bien se trouve figuré sous liseré bleu partie au plan rez-de-chaussée et sous liseré vert au plan croquis premier étage du plan dressé par le géomètre Philippe Charlier, de Mont-sur-Marchienne, le dix-sept mars mil neuf cent nonante-neuf, resté annexé à l'acte de base reçu par le notaire Bernard Grosfils soussigné le premier juin mil neuf cent nonante neuf.

- L'appartement proprement dit se composant de :

a) en propriété privative et exclusive

deux chambres, un dégagement intérieur, une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les cent/soixante/millièmes indivis (160/1000èmes) des parties communes dont le terrain ;

Le tout d'une contenance d'après mesurage d'environ cinquante sept centiares.

Repris au cadastre sous la référence A1/G/PIE rue du Moulin 53.

Revenu cadastral : cent nonante euros (190,00 €).

Plan

Tel que ce bien se trouve figuré partie sous liseré vert premier étage au plan dressé par le Géomètre Philippe Charlier, de Mont-sur-Marchienne, le vingt huit octobre deux mille deux, qui est resté annexé à l'acte reçu par le Notaire GROSFILS, soussigné en date du 12/11/2002, portant vente d'un bien contigu au profit de Mademoiselle BENAANANI. »

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

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

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

Origine de propriété

###

Mise à prix

La mise à prix s'élève à SEPTANTE MILLE EUROS (70.000,00 €).

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille 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 **mardi 22 septembre 2026 à 10h30.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 30 septembre 2026 à 10h30,** 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'étude du notaire, dans les 10 jours suivant la clôture des enchères.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous à prendre avec l'étude du notaire instrumentant.

Le notaire se réserve le droit de modifier les modalités de visite dans l'intérêt de la vente.

Publicité

Pour annoncer la vente prochaine, il sera fait la publicité suivante conformément aux usages locaux :

- impression d'affiches d'usage ;
- insertions sur le site Web de :

www.immoweb.be

www.immo.notaire.be

www.immovlan.be

www.zimmo.be

www.biddit.be

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien est actuellement 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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'évacuation de tous les encombrants se trouvant dans et/ou hors de l'immeuble lors de son entrée en jouissance, aucune indemnité d'aucune sorte ne pouvant être réclamée au requérant à ce sujet.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues 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 titre de propriété du débiteur saisi reprend les conditions spéciales suivantes :

« CONDITIONS SPECIALES

1. Dans l'acte prérappelé du Notaire Bernard Grosfils, soussigné en date du seize mai mil neuf cent nonante quatre étant la vente par ###, il est littéralement stipulé ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES

Il est ici donné à connaître à l'acquéreur :

1/ que l'acte prévanté reçu par le notaire Gerard KUMPS, à Marbais, en date du dix-neuf septembre mil neuf cent nonante, contient les conditions particulières suivantes, ici littéralement reproduites :

A l'acte du Notaire Ernest BRASSEUR, du vingt-trois février (lire septembre) mil neuf cent vingt-sept, dont il est fait mention dans l'origine de propriété ci-dessus, il est stipulé textuellement ce qui suit

4. Il est donné à connaître à l'acquéreur qu'un acte reçu par le notaire RANWEZ de Charleroi, le huit septembre mil neuf cent vingt-quatre, portant vente par le comparant à ### de Dampremy, d'une maison joignant la propriété présentement vendue, contient les stipulations suivantes

Les murs séparatifs des bâtiments des biens vendus, de ceux restant appartenir au vendeur seront mitoyens et les portes et ouvertures

pouvant exister dans les dits murs seront bouchées à frais et profits communs.

Toutefois, les cheminées et armoires pouvant exister dans les dits murs pourront continuer à subsister dans leur état actuel.

La séparation de jardin tant de la propriété vendue que de celle restant appartenir au vendeur est faite au moyen d'une treille métallique plantée ajuste limite et mitoyenne. La dite treille métallique sera mitoyenne.

La citerne existant entre les deux maisons contigues, sera à l'usage commun des deux biens contigus, à charge d'entretien et de réfection à frais communs.

A l'acte du même notaire Ernest BRASSEUR, en date du trente avril mil neuf cent trente, il est stipulé textuellement ce qui suit:

Il sera, dès ce jour, subrogé dans tous les droits des vendeurs à l'égard dudit immeuble et spécialement à tous les droits et toutes les indemnités généralement quelconques qui pourraient leur appartenir vis à vis des sociétés minières, à raison des dégâts à la surface, privation de jouissance, moins value et autres ; les vendeurs déclarant à l'instant n'avoir jamais touché d'indemnité de moins value ni grevé l'immeuble de la clause d'exonération minière.

4. Les murs séparant le bien vendu de ceux restant aux vendeurs, seront mitoyens, les buses et cheneaux appartiendront aux bâtiments auxquels ils sont attachés et les joints de division correspondront aux axes des murs mitoyens, les cheminées, armoires et autres ouvertures qui se trouveraient dans les dits murs pourront subsister dans leur état actuel; les vendeurs et acquéreurs devront retenir chacun sur sa propriété leurs eaux menagères.

Il est donné à connaître à l'acquéreur que la citerne de la maison lui vendue est commune aux trois immeubles de ###.

2, qu'aux termes d'un acte sous seing prive date du vingt-neuf octobre mil neuf cent trente-deux, enregistré à Charleroi III le vingt-et-un novembre mil neuf cent trente-deux, volume 3, folio 14, case 13, Monsieur ### a vendu la mitoyenneté d'une partie d'un mur de sa propriété comme il est repris au plan y joint.

3, que le plan prevanté annexé aux présentes et dressé par le Géometre-Expert-Immobilier Jean Pierre LEQUEUX, a Châtelineau, en date du douze avril mil neuf cent nonante-quatre, reprend à titre de servitudes les conditions spéciales suivantes

« Notes de servitudes.

N° 1 à 8 (lisere rouge) - Tuyauterie de chauffage central, venant de la chaudière située au point 1. La tuyauterie, à partir du point 3, est accrochée au plafond.

N° 9 10 (liseré jaune) - Tuyauterie de décharge du W.C. situé au point 9 du rez-de-chaussée.

°N°11 à 12 (liseré vert) – Egouttage général de la propriété située en sous-sol.

N°13 à 14 (liseré brun) – Tuyauterie du trop plein de la citerne se jetant dans l'égouttage général.

N° 15-16-18-19-20 (liseré bleu) - Tuyauterie au gaz naturel, partant du compteur (n°15) et accrochée au mur mitoyen.

N°16 à 17 (liseré bleu) - Tuyauterie au gaz naturel accrochée au plafond.

N°21 à 23 (liseré orange) - Tuyauterie accrochée au plafond et reprenant les eaux usées de la cuisine et se raccordant à l'égouttage général.

N°24 à 25 (liseré noir) - Tuyauterie en zinc, accrochée au plafond, reprenant les eaux de la toiture de la cuisine et les menant

N°26 à 29 (liseré violet) - Tuyauterie accrochée au plafond, amenant l'eau de la citerne à la cuisine.

N°30 à 34 (liseré rose) - Tuyauterie à eau de ville, accrochée au mur jusqu'au n°32 et ensuite accrochée au plafond.

La porte située en D-E sera rebouchée lors de la vente.

Le vendeur avertira l'acquéreur de toutes défectuosités des dites tuyauteries et lui permettra d'effectuer les réparations comme dit ci-avant. »

2. Dans l'acte précité reçu par le notaire Bernard Grosfils, soussigné en date du premier juin mil neuf cent nonante neuf, étant l'acte de base, il est stipulé ce qui suit :

« Le plan ci-annexé stipule ce qui suit:

Au dessus d'une partie des biens faisant l'objet du mesurage, nous avons deux parties d'appartement qui resteront la propriété des vendeurs.

J'ai effectué le croquis des deux parties d'appartement situées au dessus du bien faisant l'objet du mesurage

Dans toute cette zone, le régime de la copropriété sera d'application.

Tout entretien ou toute réparation devant s'effectuer à un ouvrage en copropriété (toiture, murs, hourdis), se fera à frais communs à parts égales entre les propriétaires des deux biens.

Je n'ai pas procédé au relevé des différentes servitudes grevant l'un ou l'autre des deux biens (canalisations d'eau, égouts, vues)

Toutes ces servitudes pourront subsister

En effectuant le mesurage j'ai constaté qu'une partie des caves qui font partie du bien faisant l'objet de la vente se situe sous l'immeuble situé Rue du Moulin, 49; et appartenant d'après l'Administration du Cadastre à Monsieur El Badri, et Madame Aghlal Sadia.

Aucune recherche n'a été effectuée par mes soins afin de vérifier le bien fondé de cette situation.

3. Dans l'acte prérappelé du Notaire Bernard Grosfils, soussigné en date du cinq février deux mille deux, il est littéralement stipulé ce qui suit:

« CONDITIONS SPECIALES

Il est donné à connaître à l'acquéreur que des conditions spéciales sont reprises dans tous les actes repris dans l'origine de propriété des biens ainsi que dans l'acte reçu par le Notaire soussigné le seize mai mil neuf cent nonante quatre portant vente par ### au profit de ### d'un bien contigu. Il dispense expressément le notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

Le vendeur précise que les écoulements d'eau de la salle de bains et de la cuisine passent par une chambre de visite accessible actuellement par l'entrepôt sis Rue de l'Etang, 11. Cette chambre de visite pourrait être accessible également par percement d'un trou d'homme à partir du garage vendu aux présentes. Les écoulements et arrivées d'eau pourront subsister comme au jour de la vente.

Dans l'acte prérappelé du Notaire Bernard Grosfils, soussigné en date du cinq février deux mille deux, étant la vente par ### a ###, il est littéralement stipulé
ce qui suit:

CONDITIONS SPECIALES

Il est donné à connaître à l'acquéreur que des conditions spéciales sont reprises dans tous les actes repris dans l'origine de propriété des biens ainsi que dans l'acte reçu par le Notaire soussigné le seize mai mil neuf cent nonante quatre portant vente par Madame ### au profit de ### d'un bien contigu. Il dispense expressément le Notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

Le vendeur précise que les écoulements d'eau de la salle de bains et de la cuisine passent par une chambre de visite accessible actuellement par l'entrepot sis Rue de l'Etang, 11. Cette chambre de visite pourrait être accessible également par percement d'un trou d'homme à partir du garage vendu aux présentes. Les écoulements et arrivées d'eau pourront subsister comme au jour de la vente.

4. Dans l'acte prérappelé du Notaire Bernard Grosfils, soussigné en date du douze novembre deux mille deux étant la vente par ### a ###, il est littéralement stipulé ce qui suit:

« Il est donné à connaître à l'acquéreur que des conditions spéciales sont reprises dans l'acte repris dans l'origine de propriété des biens ainsi que dans les actes reçus par le Notaire soussigné l'un le seize mai mil neuf cent nonante quatre portant vente par ### au profit de Monsieur et Madame ### d'un bien contigu et l'autre le cinq février mil neuf cent nonante deux portant vente par ### au profit de ###. Il dispense expressément le Notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

Les parties déclarent que la convention, objet du présent acte, est soumise aux clauses et conditions spéciales ci-dessous reproduites; ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à titre de servitude à tous les propriétaires tant présents que futurs des biens faisant l'objet du présent acte et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime de tous les propriétaires présents ou futurs.

« J'ai renseigné au procès-verbal de mesurage de mon plan du dix sept mars mil neuf cent nonante neuf: Au dessus d'une partie des biens faisant l'objet du mesurage, nous avons deux parties d'appartement qui resteront la propriété des vendeurs.

« J'ai effectué le croquis des deux parties d'appartement situées au dessus du bien faisant l'objet du mesurage

« Dans toute cette zone, le régime de la copropriété sera d'application.

« Tout entretien ou toute réparation devant s'effectuer à un ouvrage en

copropriété (toiture, murs, hourdis), se fera à frais communs à parts égales entre les propriétaires des deux biens.

« Je n'ai pas procédé au relevé des différentes servitudes grevant l'un ou l'autre des deux biens (canalisations d'eau, égouts, vues)

« Toutes ces servitudes pourront subsister

« Toutes ces conditions spéciales sont d'application en ce qui concerne l'appartement situé Rue de l'Etang, 9

Les propriétaires de l'appartement faisant l'objet du plan devront intervenir dans la proportion de trente-quatre pour cent dans les frais relatifs à tout entretien ou toute réparation devant s'effectuer à un ouvrage en copropriété située au croquis du premier étage et sous liseré vert au plan.

«Les acquéreurs seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations des vendeurs dont question dans les stipulations reprises ci-dessus, sans intervention de leur part ni recours contre eux, pour autant que lesdites stipulations soient toujours d'application. »

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.

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 du Code civil.

Copropriété

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été passés par le notaire Bernard GROSFILS, à Lodelinsart, le 1^{er} juin 1999.

L'adjudicataire sera subrogé, sans recours contre le vendeur, dans tous les droits et obligations résultant pour ce dernier de l'acte de base susmentionné plus haut et de ses annexes. Une copie de l'acte de base et de ses annexes sera remise à l'adjudicataire le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication. En conséquence, l'adjudicataire devra soumettre à toutes les clauses et conditions des actes de base et des règlements de copropriété de même qu'à toutes décisions ultérieures régulièrement prises ou à prendre par les organes compétents de la copropriété, ce tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs et ayants droit à tous titres. Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet les biens présentement vendus devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de la charte de l'immeuble et qu'il s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs et ayants droit à tous titres.

Les copropriétaires n'ont, à la connaissance du notaire instrumentant, jamais procédé à la nomination d'un syndic ni à la fixation d'assemblée générale annuelle.

L'adjudicataire supportera :

1. les charges ordinaires à compter de l'entrée en jouissance ;
2. le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;
3. les frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

4. les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date. Par « date de transmission », il est précisé que l'on entend la date de l'entrée en jouissance du bien par l'adjudicataire.

Par « date d'exigibilité », il est précisé que l'on entend le premier jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

Fonds de réserve :

L'adjudicataire supportera à compter de l'entrée en jouissance les appels de fonds destinés à alimenter le fonds de réserve, les appels de fonds exigibles antérieurement à cette date demeurant à charge du vendeur.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'adjudicataire soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Dispositions administratives

- *Prescriptions urbanistiques – Informations visées à l'article D.IV.97*

A la demande du notaire instrumentant, la Ville de Charleroi a délivré le 09 mars 2026 les renseignements urbanistiques relatifs au bien vendu. Chacune des parties déclare avoir reçu copie de ce document antérieurement aux présentes. Ce document contient notamment les informations ci-après retranscrites:

« 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 (4B0243/00Z002) dans le Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique de la Sambre ;

Le(s) bien(s) n'est(ne sont) pas situés) dans le périmètre d'un permis d'urbanisation.

(...)

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 de la démolition et reconstruction d'un mur porteur au niveau des combles d'un bâtiment d'habitation. — N° : CPURB/2026/0095 — Demandeur(s) : ### — parcelle(s) concernée(s): 52040B0243/00Z002 - En cours

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 radio-diffusion et de télévision, approuvé par le Conseil communal du 22/06/2000 est applicable ;

(...)

18. Le(s) bien(s) est(sont) repris dans le périmètre de la carte du zonage archéologique visée à l'article D.60 du Code wallon du Patrimoine ;

(...)

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...) ;

(...)

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)).

(...)

50. Présence potentielle de puits de mine ;

(...)

53 Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) en zone complexe d'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 (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.

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.

(...)

Les éléments fournis par le service de la voirie communale sont les suivants :

- Zone d'assainissement collectif : oui
- Si oui, Voirie équipée d'égout en zone d'assainissement collectif : oui
- 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 : /»

Les biens sont vendus avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment de la législation et réglementation en matière d'urbanisme ainsi que des arrêtés des pouvoirs publics, qui peuvent les affecter. Chacune des parties aura pu vérifier

personnellement et antérieurement à l'adjudication, au moyen des différentes sources d'informations mises à sa disposition (commune, administrations, <http://geoportail.wallonie.be/walonmap>, autres outils en ligne ...), la situation administrative des biens et l'affectation qu'elle entend leur donner au regard de la législation et de la réglementation, ainsi que la conformité urbanistique et administrative des actes et travaux qui y ont été exécutés, le cas échéant.

Il est précisé que les informations communiquées aux présentes résultent de documents et informations reçues des parties et des administrations, et vantées, de bonne foi par le Notaire soussigné, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude. Il résulte des vérifications faites (et à l'exception de ce qui est éventuellement stipulé ci-avant), que les biens objets des présentes n'ont fait l'objet d'aucun permis délivré après le 1er janvier 1977, **à l'exception** du permis octroyé par le Collège communal de Charleroi en date du 31 mars 2026 ayant pour objet « Régularisation de la démolition et reconstruction d'un mur porteur au niveau des combles d'un bâtiment d'habitation » ni d'un certificat d'urbanisme daté de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter les actes et travaux nécessitant tel permis ou certificat.

Il est d'autre part rappelé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens aucun des travaux et actes visés à l'article D. IV4 du CoDT à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis; que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Compte du caractère de la vente publique dont il est question, l'attention toute particulière des amateurs et des adjudicataires sera attirée sur le fait qu'il ne peut leur être donné aucune certitude quant à la conformité du bien au regard des normes urbanistiques, quant à l'obtention des autorisations requises pour les actes et travaux qui y ont été exécutés, le cas échéant, et quant à la conformité de ces actes et travaux avec les autorisations données, le cas échéant.

- ***Environnement***

Pas d'application sur cette vente.

- ***Etat du sol***

Le requérant et l'adjudicataire sont informés par le notaire instrumentant des obligations résultant du décret du 1er mars 2018, entré en vigueur le 1er janvier 2019, relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

I. Etat du sol : information disponible – titularité

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 22 avril 2026, énonce ce qui suit :

« *SITUATION DANS LA BDES*

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

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

MOTIF(S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUEPOUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) Néant. »

B. Déclaration de non-titularité des obligations

A la connaissance du requérant, le propriétaire 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. Information circonstanciée

A la connaissance du requérant, le bien est destiné à un usage résidentiel et il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

- ***Citerne à mazout***

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de la Région Wallonne en matière de citerne à hydrocarbure. S'agissant d'une vente judiciaire sans intervention du vendeur, il ne peut être garanti à l'adjudicataire que le bien objet de la vente ne dispose pas d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est égale ou supérieure à trois mille (3.000) litres.

- ***Dossier d'intervention ultérieur***

Depuis le 1er mai 2001, certains travaux peuvent entraîner l'obligation pour le propriétaire d'un immeuble de constituer un dossier dit d'intervention ultérieure contenant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre lors d'éventuels travaux ultérieurs. Il s'agit notamment de la description et des données techniques essentielles des travaux réalisés.

Si c'est le cas, un dossier doit être remis à l'adjudicataire.

Le notaire instrumentant n'a connaissance d'aucun dossier constitué,

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'il a l'obligation de constituer et de conserver tout dossier d'intervention ultérieure pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

- ***Installations électriques***

L'acquéreur est informé que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation. Vu l'impossibilité de contrôler l'installation dans le sens de la section 8.4.2. dudit Règlement, l'acquéreur est prié de faire exécuter ce contrôle. Il est également informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il a désigné seront à sa charge.

- ***Certificat de performance énergétique***

Le notaire informe les amateurs du contenu du décret PEB du 28 novembre 2013 et de ses arrêtés d'exécution qui imposent au vendeur de remettre à l'acquéreur un certificat de performance énergétique (PEB) établi par un certificateur agréé.

Un certificat de performance énergétique n°20250226020482 se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par SANTORO Miguel le 26 février 2025.

Il reprend le bien en classe énergétique E.

- ***Zones inondables***

Le notaire déclare que le bien :

- ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site [Géoportail de la Wallonie](#) comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau.
- Est situé en zone complexe d'un axe de ruissellement concentré.

L'adjudicataire est informé du fait que cette situation peut entraîner des restrictions, des exigences ou le respect de conditions particulières lors de la réalisation d'actes et travaux. Cette situation peut aboutir à un refus de permis. Ces conditions ou refus relèvent du pouvoir d'appréciation de l'administration compétente et dépendent des spécificités propres du projet envisagé.

L'acquéreur a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

- ***CertIBEau***

Des informations qui ont pu être recueillies :

- il semble que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- qu'aucun CertIBEau n'ait été demandé ;
- que le bien ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

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, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système 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)**.

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 main-levée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation sus-mentionnée, 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 du prix de vente et des frais.

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.** Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance

séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€

225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€

2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de

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

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

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

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

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 adjugé.
- **Le bien** : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- **La vente online** : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- **La vente** : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- **L'offre online/l'enchère online** : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fed-not).
- **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 créancier saisissant, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

###

Faisant tous élection de domicile en l'étude des notaires Jean-Philippe MATAGNE et Gauthier VANDERHAESEN, à Charleroi.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire », pouvant agir ensemble ou séparément.

Pour lequel le mandataire sub. 1 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.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé ci-dessus. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. 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

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 11 août 2026.

DONT PROCES-VERBAL,

établi en mon étude à Charleroi, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur et moi-même, notaire.