

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,**

Le dix-sept février.

En l'étude, rue de Suisse, 35, à Saint-Gilles (1060 Bruxelles).

Par devant Nous, Maître Caroline RAVESCHOT, Notaire de résidence à Saint-Gilles (1060 Bruxelles), exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « Caroline Raveschot société notariale », ayant son siège à Saint-Gilles (1060 Bruxelles), rue de Suisse, 35.

**ONT COMPARU :**

(...)

**Procuration**

(...)

**Ci-après également dénommés : « le/s Vendeur/s » ou « le/s Propriétaire/s » ou « le/s Requéran/s » ou « les Comparants ».**

Lesquels Comparants déclarent être seuls propriétaires du bien ci-après décrit et avoir tous les pouvoirs requis pour en disposer.

Les Comparants requièrent le Notaire Caroline Raveschot, soussigné de dresser le cahier des charges de la VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES de l'immeuble ci-après décrit étant :

**DESCRIPTION DU BIEN À VENDRE**

**Commune de Courcelles**

**(52066 - 4<sup>ème</sup> division cadastrale - Trazegnies)**

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin, l'ensemble situé **rue du Cadet numéro 33**, cadastrée suivant titre section A numéro 186K4 pour une contenance de 4 ares et suivant extrait de la matrice cadastrale daté du 20 mars 2024 **section A numéro 0186K4P0000** pour la même contenance.

Revenu cadastral non indexé : 535 €.

**Ci-après désignée sous le vocable « le bien »**

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 PROPRIETE**

(...)

#### **Titre de l'adjudicataire**

Le titre de l'Adjudicataire se composera du cahier des charges et du procès-verbal de l'adjudication.

#### **CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

##### **1/ Mode de la vente**

La vente de l'immeuble prédécrit aura lieu en un seul lot, via la plateforme de vente aux enchères [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

##### **2/ Mise à prix**

Il est fait usage de la possibilité de fixer une mise à prix de départ, telle que prévu à l'article 1587 du code judiciaire.

Cette mise à prix ne constituera pas une offre de vente. Elle indiquera simplement le niveau de prix au départ duquel les enchères seront reçues.

**La mise à prix est fixée à QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85.000,00 €).**

Toute offre emporte, contre son auteur, irrévocabilité et adhésion complète au présent cahier des charges.

##### **3/ Enchères minimums**

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

##### **4/ Début et clôture des enchères**

Les enchères « online » débuteront le mercredi 19 mars 2025 à 13 heures et seront clôturées le jeudi 27 mars 2025 à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales de vente en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

##### **5/ Absence de condition suspensive d'un financement par l'adjudicataire**

L'Adjudicataire ne pourra pas se prévaloir d'une condition suspensive pour l'obtention d'un financement.

##### **6/ Porte-Fort**

Le Notaire soussigné n'acceptera aucune enchère faite

par une personne seule mariée sous un régime de communauté, si le conjoint n'est pas représenté au moyen d'une procuration authentique.

De même en cas d'acquisition au nom d'une personne morale, celle-ci devra être représentée conformément aux statuts de la société ou à défaut, sur pied d'une procuration authentique signée par les personnes habilitées à engager la personne morale.

Contrairement à ce qui est indiqué aux conditions générales, l'Adjudicataire qui déclarerait avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel il déclarerait se porter fort, sera tenu d'apporter au Notaire instrumentant, dans un délai de 3 jours calendriers à compter du jour de la signature du procès-verbal d'adjudication dont question au point 8/ ci-dessous, la ratification de celui pour lequel il s'est porté fort.

À défaut, l'Adjudicataire sera personnellement tenu des obligations qui résultent du présent cahier des charges et de l'adjudication et notamment du paiement du prix d'adjudication en principal et accessoires, aux conditions du présent cahier des charges.

#### **7/ Mode de la vente**

Conformément à l'article 1589 du Code judiciaire, le Notaire instrumentant peut refuser les enchères des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées et ce, sans devoir motiver sa décision.

#### **8/ Jour et heure de la signature du procès-verbal d'adjudication**

Les Comparants se réservent le droit de retirer le bien mis en vente de la vente publique, sans devoir en justifier et sans être redevable d'aucune indemnité aux enchérisseurs.

En cas d'acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par les requérants et 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 Caroline Raveschot, Rue de suisse 35 à 1060 Saint-Gilles, le **jeudi 3 avril 2025 à 11 heures.**

#### **9/ Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, **sur rendez-vous du 24 février 2025 au 21 mars 2025.**

Pour ce faire, les amateurs sont invités à contacter Monsieur Valentin PREVOT : 0473/46.09.03 - [prevot.immo@gmail.com](mailto:prevot.immo@gmail.com)

Le Notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et de modifier les horaires de visite dans

l'intérêt de la vente.

**10/ Publicité**

**11/ Transfert de propriété**

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

**12/ Impôts**

L'Adjudicataire paiera et supportera, prorata temporis, 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-bâties, 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.

**13/ Situation hypothécaire**

L'immeuble est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque et avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

**14/ État du bien**

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 du bien et/ou l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

**15/ 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 Propriétaire 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'Adjudicataire sera sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Les Comparants déclarent que leur titre de propriété dont question dans l'origine de propriété qui précède renseigne textuellement ce qui suit :

*« L'acte prévanté, reçu par le Notaire Philippe DUPUIS soussigné, le premier mars deux mille quatre, stipule notamment ce qui suit ici reproduit textuellement :*

RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES

(...)

*Il est donné à connaître aux acquéreurs que dans l'acte prévanté du vingt-sept avril mil neuf cent vingt et un, il est*

prévu ce qui suit :

Tous murs et pignons séparatifs entre les bâtiments des derniers lots seront mitoyens.

L'acquéreur du sixième lot (bien actuellement vendu) devra dans le délai de trois mois de l'entrée en jouissance effective de son lot faire démolir ses dépendances se trouvant sur le terrain du cinquième lot.

Le puits se trouvant sur le sixième lot sera à l'usage commun des cinquième et sixième lots à charge des frais d'entretien et de réparation par moitié. Il en est de même de la citerne à eau de pluie.

Le passage d'un mètre cinquante de largeur, figuré au plan par un pointillé, longeant le pignon du cinquième lot et contournant les bâtiments de ce lot derrière, sera commun aux cinquième et sixième lots et devra constamment rester libre.

Les eaux ménagères des cinquième et sixième lots devront s'écouler comme actuellement par ce passage.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective. »

L'Adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du Vendeur qui résultent des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application et concernent le bien vendu

Les Comparants déclare qu'à leur connaissance, sous réserve ce qui est renseigné dans leur titre de propriété, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien prédécrit et que personnellement, ils n'en ont conféré aucune.

Les Comparants déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

**16/ Propriété - Jouissance - Occupation - Déguerpissement**

**Propriété**

L'Adjudicataire aura la propriété du bien adjudgé, dès l'instant où l'adjudication deviendra définitive.

**Jouissance**

Il en aura la jouissance à compter de la même date mais jamais avant de s'être acquitté de son prix d'acquisition en principal, intérêts, frais et tous accessoires, à charge de s'en mettre en possession à ses frais, risques et périls, sans recours contre le Vendeur et le Notaire soussigné, soit par la perception des fruits civils, soit par la prise de possession réelle suivant que le bien sera ou pas, libre d'occupation et tenant compte de l'article 1575 du Code judiciaire.

Avant ce paiement, il est interdit à l'Adjudicataire de faire aux biens adjudgés un changement ou démolition quelconque.

Il pourra toutefois dès que l'adjudication sera devenue

définitive, être autorisé à prendre toute mesure conservatoire.

#### **Occupation**

Il résulte des déclarations du Vendeur que l'immeuble prédécrit est actuellement libre d'occupation et vide de tout contenu.

Tous les renseignements ci-dessus sont donnés sous toutes réserves et sans aucune garantie de la part du Notaire soussigné.

L'Adjudicataire renonce expressément à tous recours contre le Notaire instrumentant de ce chef.

#### **Compteurs**

Le Vendeur déclare sous sa propre responsabilité que l'immeuble vendu comprend un compteur d'eau, un compteur de gaz et un compteur d'électrique.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

#### **17/ Transfert des risques**

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

Le Propriétaire 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.

#### **18/ Actions en garantie**

Pour autant que de besoin, l'Adjudicataire est subrogé dans tous les droits que le Propriétaire 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, les Comparants déclarent cependant qu'il n'a pas été réalisés dans le bien des travaux bénéficiant de ce type de garantie depuis moins de 10 ans de sorte que le bien n'est donc pas couvert par ce type de garantie.

#### **19/ Abonnements eau, gaz et électricité**

L'Adjudicataire sera tenu de prendre à son nom, dès le moment de leur 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 à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le Propriétaire ne puisse plus être recherché

à ce sujet.

#### **20/ Limites - Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le Propriétaire, 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.

#### **21/ Mitoyennetés**

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

#### **22/ Droit de préemption**

Le Notaire instrumentant ne détient aucune information au sujet d'un éventuel droit de préemption, droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le Vendeur déclare expressément n'avoir consenti aucun droit de préemption ou concédé aucune option d'achat quelconque relativement à l'immeuble prédécrit.

Le Vendeur déclare en outre ne pas avoir contracté de prêt ou de crédit hypothécaire auprès du Fonds du Logement ou d'un autre organisme de crédit social.

#### **23/ URBANISME**

##### **1) Généralités**

Les amateurs ont été informés de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement mis en vente et sur son environnement.

En outre, le Notaire rédacteur du présent cahier des charges attire tout spécialement l'attention des amateurs sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement auprès du service de l'urbanisme de la commune et sur le Géoportail de la Wallonie disponible à l'adresse : <http://geoportail.wallonie.be>, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien mis en vente avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel ils ont pu demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Il est en outre rappelé aux Amateurs que :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le

bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du décret, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme préalable.

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis.

- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le ou les permis requis.

#### Sources d'informations :

Il est rappelé par le Notaire instrumentant que les informations visées aux articles D.IV 97, 1° à 6° et 9° à 10° du décret sont accessibles à tous via le géoportail de la Wallonie et pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site internet des Directions Générales du SPW.

#### Mission du Notaire.

Les Comparants et l'Adjudicataire déclarent et acceptent que la fonction d'Officier Public du Notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques.

Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les comparants et l'Adjudicataire déclarent dûment savoir et reconnaître.

L'Adjudicataire est dès lors expressément et personnellement invité à mener préalablement à l'adjudicataire, toute investigation estimée utile à cet égard.

#### 2) Renseignements urbanistiques

##### Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.1, §3, D.IV.99, D.IV.100 du CoDT (ex-articles 85 et 150bis du CWATUPE), les Comparants déclarent sur la base d'une lettre adressée au Notaire soussigné par la Commune de Courcelles le 26 avril 2024 que le bien :

- **est situé en zone d'habitat** au plan de secteur de plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 ;

- **est situé en zone de centralité secondaire au regard d'un projet de schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal) en cours d'approbation auprès**

**du Ministre ;**

**- n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;**

Le Notaire instrumentant réitère ces informations, au vu de la seule lettre reçue de la commune de Courcelles datée du 26 avril 2024, laquelle stipule expressément ce qui suit :

«

Le bien en cause :

- se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 ;
- est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le guide régional d'urbanisme (ancien règlement régional d'urbanisme) est applicable;
- est situé en Zone de centralité secondaire au regard d'un projet de schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal) en cours d'approbation auprès du Ministre;
- n'est pas situé dans un schéma d'orientation local
- **n'est pas situé dans un lotissement**
- n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation
- n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption
- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ou classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;
- n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine;
- n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte au zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ou dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;
- n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau;

- ne présente pas un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou des zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement visées à l'article 31§2;
- **ne se situe pas en zone du plan d'exposition au bruit et plan de développement à long terme de l'aéroport de Charleroi Bruxelles Sud ;**
- **bénéficie d'un accès à une voirie Communale suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;**
- **se situe dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre applicable par décision du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005 (Moniteur Belge du 2 décembre 2005) et repris en Zone d'assainissement collectif;**
- **n'est pas concerné par un risque d'inondation selon la cartographie de la Région Wallonne ;**
- n'est pas visé par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (site et périmètre SEVESO) ;
- n'est distingué ni par la couleur « bleu lavande » ni par la couleur « pêche » à la banque des données de l'état des sols wallons (BDES) qui recense les données disponibles liées à un état de pollution éventuel du sol ;
- **a fait l'objet d'une (des) demande(s) de permis suivante (s) délivrée(s) après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 :**

Référence	Objet	Date	Décision
2359	Construction d'un bâtiment agricole	6/5/1977	octroi

- n'a pas fait l'objet de certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans ;
- n'a pas fait l'objet de certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;
- **n'a pas fait l'objet d'un permis de location ;**
- n'a pas fait l'objet d'un permis d'exploiter ;
- n'a pas fait l'objet d'infraction aux prescriptions urbanistiques à notre connaissance ; **cependant** si vous constatez des travaux, modifications ou constructions sur le bien concerné, ne correspondant pas aux permis délivrés ou devant faire l'objet d'un permis, nous vous invitons à prendre contact avec le service de l'urbanisme au 071/466.873 ou [urbanisme@courcelles.be](mailto:urbanisme@courcelles.be)
- n'a pas fait l'objet d'infraction aux prescriptions du code du logement à notre connaissance ;

**Information(s) complémentaire(s) :**

Le bien n'est pas soumis à l'application de l'article D.IV.22 du CoDT (cela signifie que les éventuels permis seront délivrés par le fonctionnaire délégué).

**Observation(s) :**

**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 en cause ne soit pas modifiée.**

»

Une copie des renseignements urbanistiques précités sera délivrée à tout amateur, à première demande.

Le Notaire rédacteur du présent cahier des charges ne pourra être tenu responsable si la situation urbanistique du bien vendu ne correspondait pas aux informations communiquées par la commune de Courcelles.

3) Situation existante

Le Vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'Adjudicataire voudra donner au bien vendu, ce dernier étant tenu de faire de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, ni le Notaire soussigné.

De même, en cas de reconstruction, d'agrandissement, de transformation ou de changement d'affectation du bien, l'Adjudicataire sera sans recours contre le Vendeur pour toute prescription ou restriction imposée par les autorités compétentes en matière d'urbanisme.

Il est ainsi rappelé aux Amateurs que :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du décret, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme préalable.
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis.
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le ou les permis requis.

L'Adjudicataire est en outre dûment avisé qu'aucune construction ni installation fixe ou mobile pouvant servir à l'habitation ne peut être édifiée sur le bien acquis tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

5) Zones vulnérables

Le Vendeur n'a pas connaissance que l'immeuble prédécrit soit :

- repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT (réserve naturelle, réserve forestière, Natura 2000 etc.) ;
- exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou

ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

Les Comparants et l'Adjudicataire sont informés par le Notaire instrumentant des prescriptions du Décret wallon du 8 mai 2008 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, qui stipule que les périmètres visés à l'article D.II.31 paragraphe 2 et D.II.57 du CoDT doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière.

Le Vendeur déclare à ce sujet n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien, objet des présentes, soit concerné par de telles mesures.

6) Expropriation - monuments/sites - alignement

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

7) Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, les Comparants déclarent qu'à leur connaissance, le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, tel que cela résulte de la consultation faite le notaire instrumentant sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations> en date du 31 juillet 2024.

**24/ Environnement - gestion des sols pollués**

Permis d'environnement

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

Assainissement du sol

Le bien n'est repris en aucune catégorie.

A. Information disponible

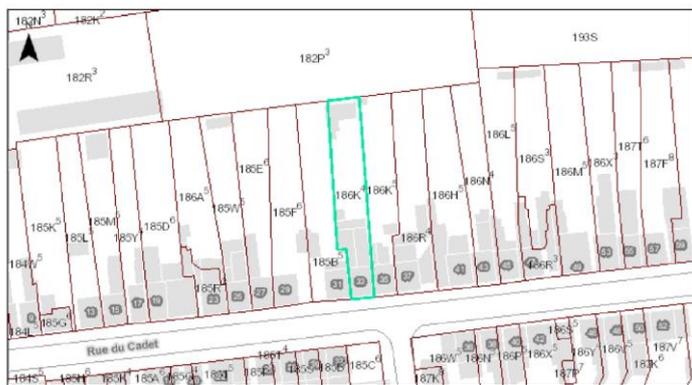
L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 22 mars 2024 énonce notamment ce qui suit:

PARCELLE CADASTRÉE À COURCELLES 4 DIV/TRAZEGNIES/ section A parcelle n°0186 K 004

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL "DERNIÈRE SITUATION"

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du 22/03/2024. La consultation de la Banque de Données de l'état des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES



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 A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

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

Néant

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

Néant

Une copie de l'extrait conforme sera mise à la disposition des amateurs.

B. Déclaration de non-titularité des obligations  
Le Vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire d'obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> dudit décret.

C.- Déclaration de destination  
C.1.- Destination  
Interpellé quant à la destination susceptible d'être réservée au bien prédécrit, le Propriétaire précise que le bien vendu est totalement affecté à usage résidentiel.

C.2.- Renonciation à la contractualisation de la destination.

Le Vendeur ne prend aucun engagement de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol.

En conséquence, seul l'Adjudicataire devra assumer les

éventuelles obligations d'investigation et le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'Adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Toutefois, si le Vendeur devait être désigné comme le « titulaire » des obligations du décret (remédiation, gestion, mesures de sécurité et de suivi, ...) par les autorités publiques, celui-ci ne pourrait se fonder sur la présente exonération contractuelle de garantie pour se retourner à son tour contre l'acquéreur. En outre, dans cette même hypothèse et par dérogation à l'exonération qui précède, le Vendeur devrait répondre de tous troubles subis par l'acquéreur, en raison notamment de l'action des pouvoirs publics.

#### C.3.- Renonciation à la soumission volontaire

Ni le Vendeur, ni l'Adjudicataire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

#### D.- Information circonstanciée - déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait(s) conforme(s), et en particulier il déclare :

- ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur le bien ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution ou qui soit incompatible avec la destination actuelle ou future du bien ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;

- qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien soit destiné à une fonction résidentielle.

#### **25/ Citerne à mazout**

L'attention des Comparants et de l'Adjudicataire est attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout

d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le Vendeur déclare que l'immeuble prédécrit comprend une citerne à mazout d'une capacité de stockage de 500 litres, sans garantie au sujet de l'état de fonctionnement de l'installation de chauffage, étant précisé que l'immeuble comprend également un poêle à pellet.

#### **26/ Certificats de performance énergétique**

Un certificat de performance énergétique (PEB) numéro 20240530000857, a été établi par (...), le 30 mai 2024 (valable jusqu'au 30 mai 2034), lequel mentionne les renseignements suivants relatifs au LOT 1 :

- classe énergétique (performance énergétique du bâtiment) : **G**

- consommation spécifique d'énergie primaire (en kWh/m<sup>2</sup>/an) : **539**

- consommation théorique totale (en kWh/an) : **115 403**

L'original dudit certificat sera remis à l'adjudicataire définitif.

#### **27/ Installation électrique**

Le Vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. et de la section 8.4.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Il résulte d'un rapport d'examen établi par l'organisme ATLAS CONTRÔLE en date du 27 mai 2024 que l'installation n'est pas conforme au RGIE.

Au terme d'un délai de d'un an à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera tenu, à ses frais, de rectifier les manquements et de faire constater que l'installation électrique satisfait aux prescriptions du Livre 1.

L'Adjudicataire est également tenu de communiquer son identité et la date du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'Adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant des sanctions prévues dans l'arrêté royal du 8 septembre 2019 en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit arrêté et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à

sa charge.

Le Vendeur remettra à l'Adjudicataire l'original du procès-verbal après paiement du prix en principal et accessoires.

#### **28/ Code de l'eau**

Le Notaire instrumentant informe les Comparants et les Amateurs de l'existence d'un document, dénommé CertIBEau, évaluant l'état de conformité des immeubles bâtis aux obligations relatives au raccordement et à l'installation privée de distribution de l'eau visées aux articles D.182, § 3, D.195 à D.207 et D.227bis du Code de l'eau et aux dispositions réglementaires prises en vertu de ceux-ci, ainsi qu'aux obligations relatives à l'évacuation et au traitement des eaux urbaines résiduaires précisées au règlement général d'assainissement visé à l'article D.218 dudit Code.

L'obtention d'un CertIBEau attestant de la conformité des immeubles bâtis aux obligations visées ci-avant est obligatoire avant le raccordement d'un immeuble à la distribution publique de l'eau qui doit avoir lieu à partir du 1<sup>er</sup> juin 2021.

Cette obligation ne s'applique pas aux raccordements provisoires à la distribution publique de l'eau pendant la durée des chantiers de construction, mais s'applique aux terrains de camping non bâtis.

Le Vendeur déclare :

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

De sorte que les informations prévues à l'article D.227ter §6 du Code de l'Eau ne peuvent être communiquées à l'Adjudicataire.

#### **29/ Dossier d'Intervention Ulérieure (DIU)**

Le Vendeur et l'Adjudicataire reconnaissent avoir été informées par le Notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout Vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1<sup>er</sup> mai 2001.

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent aux biens, le Vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués dans le bien.

L'Adjudicataire est averti des obligations de tout

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

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

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

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

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

### **30/ Code Wallon DE L'HABITATION DURABLE**

Le Notaire soussigné attire l'attention des parties déclarant sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (décret du 29 octobre 1998) et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (occupé personnellement ou loué) d'un ou plusieurs détecteurs d'incendie conformément aux prescriptions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 (publié au Moniteur belge du 10 novembre 2004).

L'adjudicataire sera tenu de faire son affaire personnelle du placement ou de l'entretien des détecteurs de fumé, à l'entière décharge du Vendeur.

- sur de l'obligation d'obtenir un permis de location délivré par la Commune de situation du bien, avant toute mise en location d'un logement collectif ou d'un petit logement individuel loué ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants.

À cet égard, le Vendeur déclare que le bien n'est pas un logement dont la location est soumise à l'obtention préalable d'un permis de location et que le bien n'a jamais fait l'objet d'un permis de location, ni d'un refus de pareil permis.

### **31/ Primes**

Le Notaire instrumentant informe les amateurs de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future et savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature de l'acte authentique.

Après que le Notaire, auteur de la présente convention, ait attiré l'attention du Vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le Vendeur déclare ne pas avoir bénéficié de telles primes.

### **32/ Panneaux photovoltaïques**

Le Vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

### **33/ Panneaux publicitaires**

Le Vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien objet des présentes et qu'il n'a personnellement conféré aucun bail concernant des panneaux publicitaires.

Dans le cas où un tel contrat existerait ou serait toujours d'application, l'Adjudicataire en assurera la continuation à la décharge du Vendeur.

### **34/ Prix - Intérêts**

1/ L'adjudicataire devra payer le prix principal de leur acquisition en l'étude du Notaire Caroline RAVESCHOT, soussigné, en euros et endéans les **six semaines** de la date de l'adjudication définitive.

L'Adjudicataire sera tenu de payer en l'étude du Notaire Caroline RAVESCHOT, soussigné, en euros et dans les **cinq jours** de la clôture de la période des enchères et préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication, les frais ci-après mentionnés.

Tous paiements à faire en exécution des présentes en l'étude de Maître Caroline RAVESCHOT, soussigné, seront libératoires pour les adjudicataires.

2/ Passés les délais de paiement du prix et des frais, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, les intérêts de retard calculés au taux de onze pour cent (11%) seront dus depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour au paiement intégral.

### **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE ONLINE**

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

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

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

#### **Adhésion**

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

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

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

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le Notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé ;
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à

l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

#### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](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 comme déterminé par le site internet.

#### **Systeme d'enchères**

Article 10.

##### Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale

ou 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 pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le Notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le Notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### **La clôture des enchères**

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

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

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

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

##### Article 14.

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

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

élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

-soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

-soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

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

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

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

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

o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

-soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

-soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à 10% de l'enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros).

#### **Mise à prix et prime**

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou

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

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

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

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

#### **Subrogation légale**

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

#### **Déguerpissement**

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

moyen de la force publique.

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

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

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

#### **Déclaration de command**

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

#### **Cautions**

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'Etude 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 basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%) pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (30.000 €) ;

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00) ;

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%),

pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

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

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

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

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

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

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

cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le

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

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

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

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

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

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

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

#### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

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

#### **Intérêts de retard**

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

#### **Sanctions**

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

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

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

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

Nouvelle vente - Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle

vente qu'en consignant en l'Etude 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.

La description du bien vendu sur les affiches ou dans les annonces n'est fournie qu'à titre de simple renseignement et n'est pas garantie.

#### **DEFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé ;

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) sauf retrait de la vente ;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](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.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **Informations relatives au taux réduit des droits d'enregistrement en Région Wallonne**

Les amateurs sont informés des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier du taux réduit visé à l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe dans le cas d'une acquisition à titre onéreux, par une ou plusieurs personnes physiques, de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation en vue d'y établir leur résidence principale.

Pour ce faire, les conditions suivantes doivent être

remplies par l'Adjudicataire ou les Adjudicataires qui sollicitent le taux réduit, si plusieurs personnes physiques se portent adjudicataires :

-Aucun d'entre eux ne peut être seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et ils ne peuvent pas posséder ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation (si immeuble obstructif, possibilité de bénéficier du taux réduit moyennant l'engagement de céder, à titre onéreux ou à titre gratuit, l'immeuble dans un délai de trois ans) ;

-Les Adjudicataires doivent s'engager à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans suivant la date de l'enregistrement du procès-verbal d'adjudication ;

-Les Adjudicataires doivent s'engager chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis.

En cas de méconnaissances des engagements, les sanctions applicables figurent au 5<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement.

#### **DECLARATIONS FINALES**

-Chaque partie comparante déclare que :

\* son numéro national, éventuellement repris dans la comparution du présent acte, l'est avec son accord exprès ;

\* elle est capable ;

\*elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou d'un curateur ;

\* d'une manière générale, elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;

\* elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;

\* elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

\* elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et elle n'a pas l'intention de le faire ;

\* son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Les Comparants déclarent ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la vente ou la jouissance de l'immeuble, objet des présentes ou l'adjudication de ce dernier.

Les Comparants déclarent :

1) ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier ;

2) être propriétaires du bien vendu et avoir tous les pouvoirs requis pour en disposer ;

3) ne pas avoir connaissance d'empêchement à la vente.

-Les comparants déclarent ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

#### **REGISTRE DES GAGES**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le Notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toute aliénation de bien immeuble.

La recherche effectuée en date du 17 février 2025 par le Notaire Caroline Raveschot, soussigné, n'a donné aucun résultat.

#### **ETAT CIVIL**

Pour satisfaire aux dispositions légales, le Notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile des comparants correspondent aux données reprises dans le registre national.

La mention dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits dudit acte du numéro national des parties personnes physiques fait l'objet de leur accord exprès.

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des comparants au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi et notamment au vu de leur carte d'identité.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

(...)

#### **ARTICLE 9 § 1<sup>ER</sup> ALINEA 2 DE LA LOI VENTOSE**

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Il est perçu pour le présent acte un droit d'écriture de cinquante euros (50 €) sur déclaration du notaire Caroline Raveschot.

#### **DONT ACTE**

Fait et passé en l'Etude, à Saint-Gilles-Bruxelles, rue de Suisse, 35, date que dessus.

Les Comparants reconnaissent avoir reçu un projet du présent cahier des charges antérieurement aux présentes, dans un délai qu'ils déclarent être suffisant pour une prise

de connaissance utile et au minimum cinq jours avant la signature des présentes.

Après lecture intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi ainsi que les modifications qui ont été apportées au projet initial et partiellement et de façon commentée des autres dispositions, les Comparants représentés comme précisé ci-dessus ont signé avec Nous, Notaire.