Conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur biddit.be

On omet…

Procédons à l'établissement des **conditions de vente de la vente online sur biddit.be** du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

On omet…

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. Les procurations.

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Nicolas ROUSSEAUX, Notaire à 6000 Charleroi, Boulevard Audent, 31/2.

Tél : 071/31.47.18 – fax : 071/31.81.03 – nicolas.rousseaux@notaire.be.

DESCRIPTION DU BIEN

Ville de CHARLEROI - 2ième division - Article 505

Une maison avec dépendances et jardin, formant un ensemble situé **rue Petit Pige, numéro 25**, d'une superficie d'après mesurage de quatre-vingt-un centiares, d'un ensemble cadastré ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section A numéro 0505B10P0000, pour une contenance de septante centiares (00 a 70 ca).

Revenu cadastral : € 356,00.

Rappel de plan : Tel que ce bien est figuré en un plan dressé par le géomètre-expert Oscar LEURANT, à Gosselies, le 28 avril 1960, resté annexé à l'acte ci-après vanté reçu par le Notaire Maurice VAN BASTELAER, à Charleroi, le 13 octobre 1960, et aux indications duquel l'adjudicataire devra se conformer.

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

On omet…

MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à **SOIXANTE MILLE euros (60.000,00€).**

Il est précisé ce qui suit au sujet du dernier alinéa de l'article 15 du titre « B. conditions générales de ventes » du présent cahier des charges :

Aucune réduction de la mise à prix ne pourra intervenir sans l'accord préalable du requérant. Une réduction de la mise à prix ne pourra intervenir de manière périodique et automatique mais devra, à chaque fois, être soumise à l'accord préalable du requérant. Il est rappelé que dans l'hypothèse d'une telle réduction, aucune prime ne sera due.

ENCHÈRE MINIMUM

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, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

L'adjudication ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 10 novembre 2026, , à 13 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 18 novembre suivant, à 13 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire le **jeudi 26 novembre 2026, à 11 heures 30 minutes, et ce, sauf instruction contraire du notaire soussigné.**

GARANTIE – LIBERTE HYPOTHECAIRE - DELEGATION DU PRIX AU PROFIT DES CREANCIERS

L'adjudication aura lieu sous toutes garanties de fait et de droit, et le bien qui en fait l'objet est transmis pour quitte et libre de toutes dettes, charges et hypothèques quelconques, celles-ci devant être remboursées et le bien dégrevé au moyen du prix d'adjudication.

Le prix principal, ainsi que les intérêts et tous les accessoires, suivant certificat délivré par le Notaire en vertu de l'article 1640 du

Code Judiciaire, devront être versés dans les délais fixés sous le titre « *B. conditions générales de vente* » du présent cahier des charges en l'Etude du Notaire instrumentant entre les mains des créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement ou une saisie, au profit desquels délégation du prix doit se faire suivant les articles 1582 et 1639 du Code Judiciaire pour le montant de leur créance en capital, intérêts et accessoires.

Les adjudicataires pourront se libérer en s'exécutant comme prévu à l'article 1641 alinéa deux dudit Code Judiciaire.

Conformément à l'article 1326, §2, du Code Judiciaire, la vente emporte délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires inscrits, des créanciers privilégiés inscrits, le cas échéant des créanciers enregistrés au Registre des gages, des créanciers qui ont fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie ainsi qu'au profit des créanciers qui ont fait mention en marge d'une action intentée sur la base de l'article 5.243 du Code civil et qui ont été appelés par le greffe à la procédure d'autorisation de la vente dans les conditions et délais fixés par cette disposition.

INTERET DE RETARD

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. L'intérêt est fixé au taux de dix pour cent (10%) l'an

FRAIS A CHARGE DE L'ADJUDICATAIRE

La participation forfaitaire de l'adjudicataire dans les frais droits et honoraires de la vente est fixée à l'article 25 des conditions générales.

VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous avec la société « GIL service notarial » (071/38.84.49).

Il est également précisé que des visites supplémentaires peuvent être effectuées sur demande des amateurs au cours de la période d'enchères, soit du mardi 10 novembre 2026 au mercredi 18 novembre suivant.

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

PUBLICITÉ

Comme publicité, il sera imprimé des affiches et des insertions seront effectuées sur le site internet immobilier de la Fédération des Notaires et sur les sites internets « Immoweb », et « Biddit ».

Des affiches seront apposées en l'Etude du Notaire soussigné.

PROPRIÉTÉ - OCCUPATION - ENTRÉE EN JOUISSANCE

Les adjudicataires seront propriétaires du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

Ils en supporteront les risques à compter du même jour ; qu'ils aient reçu ou non la confirmation que les biens vendus sont assurés, les adjudicataires auront à les assurer sans délai, à leur nom, dès le moment de l'adjudication.

Toutefois, vis-à-vis des tiers, la transmission de la propriété est subordonnée à la transcription de l'acte de vente qui ne pourra être exigée avant l'expiration du délai légal.

Les adjudicataires définitifs paieront et supporteront, à partir du même jour, les taxes et impôts de toute nature mis ou à mettre sur l'immeuble.

Les adjudicataires devront se contenter de l'origine de propriété qui est reprise ci-dessus et ne pourront exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition ou un extrait du procès-verbal d'adjudication et du présent cahier des charges.

La délivrance sera, dans tous les cas, à leurs frais, risques et périls, sans recours contre les poursuivants, soit par la perception des fruits civils, soit par la prise de possession réelle suivant que le bien vendu sera, ou pas, libre d'occupation.

Ils auront la jouissance du bien mis en vente à compter de la date qui sera indiquée lors de l'exposition en vente publique, et après s'être acquittés du prix d'adjudication, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers, selon les cas, à charge pour eux de respecter les droits des occupants et de continuer pour le temps qui reste à courir, les baux et locations qui existent ou peuvent exister à charge de se mettre en possession et jouissance à leurs risques et périls, sans aucun recours contre les propriétaires.

Les adjudicataires se défendront à leurs frais, risques et périls des réclamations que pourraient faire les locataires d'objets qu'ils prétendraient leur appartenir. A cet égard, ils seront subrogés dans les droits des propriétaires, qu'ils feront valoir, de manière à ne donner lieu à aucun recours contre ces derniers. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires

Le requérant déclare que l'immeuble est actuellement libre de tout bail et de toute occupation.

Le propriétaire délaissera l'immeuble et le mettra à la libre disposition des adjudicataires dans le mois de l'adjudication définitive à peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique.

L'adjudicataire ne pourra toutefois avoir la jouissance du bien vendu qu'après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Les encombrants qui se trouveraient encore dans le bien devront être évacués par l'adjudicataire, à ses frais.

IMPÔTS

Les impôts, taxes, contributions de toute nature, mis ou à mettre sur ces biens, seront à charge des adjudicataires à dater du

jour de l'entrée en jouissance.

ETAT DU BIEN

Le bien sera vendu dans l'état et la situation dans lesquels il se trouvera au moment de l'adjudication, sans recours contre le propriétaire pour erreur dans la description du bien, vices quelconques mêmes cachés, vétusté, dessalements ou dégradations, sauf le recours des adjudicataires, à leurs risques et périls contre les auteurs des dégradations.

La garantie des défauts de la chose vendue n'est en effet pas applicable.

Les adjudicataires, par le seul fait qu'ils enchériront, seront censés avoir parfaite connaissance du tout.

Ils devront s'entendre directement avec les propriétaires voisins au sujet de la mitoyenneté des murs, clôtures et pignons séparatifs des propriétés contiguës et payer ou recevoir le prix de ces mitoyennetés, sans répétition, le cas échéant contre les propriétaires.

Les adjudicataires seront sans recours, ni répétition contre les propriétaires du chef de toutes communautés quelconques d'égouts, écoulement des eaux, mesurages ou vues situées à une distance non légale.

Ils devront s'entendre directement avec les autorités compétentes au sujet de tous règlements et éventuellement faire effectuer tous travaux et modifications nécessaires à leurs frais, risques et périls, sans aucun recours contre les propriétaires.

DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE

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.

SERVITUDES

Les adjudicataires jouiront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes qui peuvent grever les biens à vendre, sauf à eux à faire valoir les unes à leur profit et à ses défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans aucun recours contre les propriétaires pour défaut de mention de servitudes, tant actives que passives pouvant exister et ce, sans que cette clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux résultant de la Loi ou de titres réguliers, transcrits et non prescrits.

Les amateurs devront, sous leur responsabilité, s'enquérir avant l'adjudication des servitudes urbanistiques ou autres et des mesures d'expropriation projetées qui pourraient éventuellement frapper le bien à vendre en manière telle que les vendeurs ne puissent être inquiétés ni recherchés à ce sujet.

RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

Le titre de propriété étant l'acte prévanté reçu par le Notaire Maurice VAN BASTELAER, à Charleroi, le 13 octobre 1960, stipule

textuellement ce qui suit :

« <u>CONDITIONS SPECIALES.</u>

1.- Le mur séparant le bien présentement vendu de celui contigu, portant le numéro 23, restant appartenir à la venderesse est mitoyen sur toute son étendue, s'il s'y trouve des tuyaux de cheminées ou autres enfoncements, ils pourront continuer à subsister, mais il ne pourra en être créé de nouveaux. Quant au mur côté Est, il appartiendra entièrement à l'acquéreuse.

2.- L'acquéreuse pourra établir des murs de bâtiments ou de clôture à cheval sur la limite séparant le bien présentement vendu de celui contigu numéro 23, restant appartenir à la société venderesse. Ces murs seront mitoyens, mais elle ne pourra réclamer le remboursement du coût de la mitoyenneté de ces murs qu'aux acquéreurs futurs du dit bien et dans les limites tracées par la loi. Quant aux murs qu'elle pourrait ériger à la limite côté Est, elle devra les ériger entièrement sur son bien. Ces murs se seront donc pas mitoyens.

3.- Dans l'année de la vente de la maison contiguë portant le numéro 23, les acquéreurs de cette maison et de celle présentement vendue (numéro 25) devront faire le nécessaire à leurs frais pour recueillir dans leur citerne respective les eaux provenant des toitures de leur immeuble.

4.- Les maisons portant les numéros 21, 23 et 25 sont raccordées au collecteur public par une seule canalisation située dans la cave de la maison portant le numéro 21. L'acquéreuse du numéro 25 devra, dans un délai de un an à compter de ce jour, raccorder son immeuble directement au collecteur de la Rue Petit Pige et ce, à ses frais. Jusqu'alors, en cas d'obstruction de l'égoût commun, les frais de débouchage seront partagés entre les propriétaires utilisant l'égoût en amont du point obstrué.

5.- Le compteur à eau de la maison présentement vendue se trouve dans la cave de la maison portant le numéro 23. Cette situation sera maintenue pendant un délai d'un an à compter de ce jour. Pendant ce délai, l'acquéreuse devra, à ses frais, raccorder son immeuble directement à la distribution d'eau de la Rue Petit Pige.

<u>SERVITUDE MINIERE</u>

A titre de servitude perpétuelle constituant la condition essentielle de la présente vente et sans laquelle celle-ci n'aurait pas été consentie, il est formellement entendu que les propriétaires successifs de l'immeuble actuellement vendu et leurs ayants droit même à titre particulier ne pourront jamais réclamer à la venderesse ou à ses ayants droit même à titre particulier, à quelque époque que ce soit, une indemnité quelconque pour les dommages, dégâts ou dégradations quelconques que l'exploitation de ses mines a pu, pourra ou pourrait occasionner : 1) à l'immeuble présentement vendu et aux constructions qui y sont érigées ; 2) aux travaux et immobilisations quelconques qui pourraient y être effectués ou s'y ajouter par la suite, à quelque date que ce soit ; 3) aux puits, sources et eaux qui pourraient s'y rencontrer ; 4) aux objets, mobiliers et animaux qui pourraient s'y trouver, que du reste, l'immeuble présentement vendu soit conservé dans son ensemble actuel ou qu'il soit morcelé.

Sont seuls exceptés les dommages occasionnés par une

faute lourde de l'exploitant, prouvée à sa charge.

La présente clause s'applique à l'effet de tous travaux miniers sans distinction, passés, actuels ou futurs, poursuivis ou à poursuivre par la venderesse ou ses ayants droit dans toute l'étendue soit de sa concession actuelle, soit des concessions qu'elle pourrait acquérir par la suite, qu'il s'agisse du déhouillement des couches présentement exploitées ou de celui de toutes autres couches à exploiter dans l'avenir à quelque profondeur que ce soit.

L'acquéreuse renonce au même titre, pour elle et ses ayants-droit même à titre particulier, mais uniquement en ce qui concerne le bien acquis par le présent acte, à toutes réclamations à raison des dommages et inconvénients quelconques dont il pourrait souffrir par l'effet de toutes installations de surface, usines, machines, terrils appartenant actuellement à la Société ou bien à créer par elle, et ce, malgré toutes les transformations, agrandissements et déplacements qui pourraient y être apportés, étant entendu que seules sont exceptées les conséquences d'une faute lourde qui viendrait à être prouvée à sa charge.

Si par impossible, la jurisprudence venait à décider que la responsabilité de la venderesse est engagée en cas de faute quelconque nonobstant les présentes clauses d'exonération, celles-ci continueraient à sortir leurs effets en ce sens que jamais la Société ne pourrait être rendue responsable de plein droit d'aucun dommage quelconque en vertu des dispositions spéciales de la loi sur les mines, mais que les réclamants devraient toujours préalablement prouver l'existence d'une faute à charge de l'exploitant. »

Les adjudicataires seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des clauses qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

CONTENANCE

La contenance ci-dessus exprimée n'est nullement garantie, toute différence en plus ou en moins, s'il s'en trouvait, fût-elle même supérieure à un vingtième, devant faire profit ou perte pour les adjudicataires sans aucune bonification, ni indemnité.

MODIFICATION DE L'IMMEUBLE

Avant le paiement intégral du prix d'acquisition, les adjudicataires ne pourront faire aucun engagement notable et aucune démolition, ni commettre aucune détérioration dans les biens vendus sous peine de devoir payer immédiatement le prix de son acquisition ou la portion restant due, outre une indemnité correspondant à un trimestre d'intérêts au taux de DIX pour cent (10 %) l'an, sans préjudice à tous autres dommages et intérêts, s'il y a lieu.

DÉGÂTS MINIERS

Les droits et actions qui compétent au propriétaire à raison des dégâts miniers pouvant exister au sujet des dits biens font partie de la vente.

ASSURANCE

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 se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

ABONNEMENTS AUX EAUX, GAZ ET ÉLECTRICITÉ

Les adjudicataires devront continuer à la décharge des propriétaires tous contrats en cours pouvant valablement exister et ayant pour objet les abonnements aux eaux, gaz et électricité et autres, et en payer les primes et redevances à partir de la plus prochaine échéance qui suivra le jour de l'adjudication définitive.

Il est bien entendu que les compteurs, conduites et autres appareils quelconques placés dans les biens à vendre par une administration publique ou privée quelconque qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location ne font pas partie de la vente.

FRAIS D'ORDRE OU DE MAINLEVEE

Les frais du procès-verbal de distribution du produit de la vente ou d'ordre amiable ou éventuellement du procès-verbal d'ordre sur contestation, ainsi que les frais de toute mainlevée et de toute radiation d'inscription (d'office ou autre), et de transcriptions prévues aux articles 1647 et 1653 du Code Judiciaire, les frais de sommations ensuite du procès-verbal de clôture, le coût des bordereaux de collocation, seront prélevés et imputés en leur entièreté sur le prix de l'adjudication à titre de privilège.

Gestion des ressources du sous-sol

Le bien étant repris dans une des couches renseignées par la carte intitulée Zones de consultation de la DRIGM - Série | Géoportail de la Wallonie, le notaire instrumentant a interrogé en date du 31 janvier 2025 le Service public de Wallonie, agriculture ressources naturelles environnement, Direction des Risques industriels, géologiques et miniers (en abrégé « DRIGM »), aux fins d'obtenir la Fiche d'Informations Sous-sol.

Le Service public de Wallonie, agriculture ressources naturelles environnement n'a pas répondu à ce jour.

Il est précisé que le service géologique de la Wallonie n'est plus en mesure de répondre aux demandes de la Fiche d'Information Sous-Sol (FISS) en raison de l'augmentation du nombre de demandes introduites depuis l'entrée en vigueur du Code de la gestion des ressources du sous-sol.

Le Notaire déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises ci-dessus.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.

Il devra consulter la direction des risques industriels géologiques et miniers (DRIGM) et Direction Générale de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et de l'Environnement (DGARNE) avant tout projet.

DÉCLARATIONS ET MENTIONS ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

1. URBANISME

A. Généralités

L'adjudicataire est informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien exposé en vente et sur son environnement.

En outre, le notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien exposé en vente avec les éventuels 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 peuvent 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.

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code Wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4. De façon générale, chaque vendeur doit informer l'acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont à priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur, l'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de ses éventuels projets.

Il est rappelé aux parties :

- Que ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le propriétaire/vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées, conformément à l'article D.N.105 du CoDT *bis* ;
- Que dans l'attente de la mise en œuvre des voies d'informations prévues par le CoDT *bis*, le certificat d'urbanisme offre à l'acquereur/adjudicataire la possibilité de disposer d'une information relative au statut urbanistique du bien ;
- Que les sites Internet de la Région wallonne (DG04-SPW-Amenagement et Urbanisme-Géomatique-Applications WebGIS et WalOnMap) permettent de disposer, avec un degré de précision imparfait, d'informations à propos du statut administratif des immeubles ;

- Que certaines informations peuvent également être obtenues, de manière ponctuelle, en levant un certificat hypothécaire sur le bien ;
- Que l'obligation d'information du notaire instrumentant intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ; qu'elle ne porte pas sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le Notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

B. Information circonstanciée

a) Conformément à l'article D. IV.99 du Code de Développement Territorial (CoDT *bis*)

Le notaire soussigné a demandé à l'Administration communale de Charleroi par courrier daté du 14 janvier 2026 de lui délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien exposé en vente.

Par courrier daté du 30 janvier 2026, la Ville de Charleroi a répondu ce qui suit :

« 1.Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) en zone d'habitat (2a0505/00B010) 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 (2A0505/00B010) dans le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre ;

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

Pour information, il vous est loisible de consulter les éventuelles prescriptions urbanistiques en vigueur via le lien suivant http://lampspw.wallonie.be/dg04/site thema/index.php.

2. néant

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

. Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;

. Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

. Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;

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

5. à 20. Néant

21.Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) dans un périmètre de zone d'initiative privilégiée (Z.I.P.) ;

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…) ;

23. à 32. néant

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 S4 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 52 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)).

34. à 49. néant

50. Présence potentielle de puits de mine ;

51. à 55. néant

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 20, 38, 43 et 56, 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.

Adresse du bien : Rue Petit Pige, 25 à 6000 Charleroi
Référence cadastrale : 02 A 505B10
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 : pas de renseignement en notre possession »

b) Autorisations en vigueur

Sous réserve de ce qui pourrait être précisé sous le titre a) ci-dessus :

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur.
- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III.

c) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Il est ici précisé que selon informations qui nous ont été communiquées, le bien ne serait pas visé par un projet ou plan d'expropriation, par un site à réaménager (SAR), par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

d) Protection du patrimoine - Monuments et sites

Il est ici précisé que selon informations qui nous ont été communiquées, le bien ne serait pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...).

e) Zones à risque - aléa d'inondation

Conformément à l'article 129 § 4 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le site internet de la Région wallonne cartographiant les zones « aléa d'inondation par le débordement de cours d'eau » fait apparaître que le bien vendu ne se situe pas dans le périmètre d'une zone à risque d'inondation.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'il peut consulter la cartographie des zones inondables sur le site http://geoportail.wallonie.be et sur le fait que l'absence d'une zone d'aléa sur la carte ne peut garantir qu'une inondation ne s'y produira jamais.

f) Patrimoine naturel

Il est ici précisé que selon informations qui nous ont été communiquées, le bien ne serait pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux soumis à permis en vertu du CoDTbis.

A la connaissance du propriétaire, aucuns actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1°, 2° ou 7° du CoDTbis n'ont été réalisés, et aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

Les amateurs et adjudicataires ont été invités à prendre auprès des autorités compétentes, tous renseignements utiles quant à la possibilité de donner à tout ou partie du bien acquis la destination qu'ils projettent, sans intervention ni recours contre le propriétaire, étant par ailleurs informés de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création de logements et/ou changement d'affectation.

Il est entendu que l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation urbanistique à l'entière décharge du propriétaire.

D. Informations générales

Il est en outre rappelé comme de droit que :

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

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 permis requis.

Point de contact fédéral information câbles et conduites

L'adjudicataire a la possibilité de vérifier sur le site internet https://www.klimcicc.be la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur ou à proximité du bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

2. Etat du sol : information disponible - Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 14 janvier 2026, énonce, pour chaque parcelle, 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 est 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 RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art 12 §4)

***Néant** »*

- Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.
- Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme par la lecture du Notaire soussigné, préalable à l'adjudication, et par la remise en mains propres.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

- Le cédant 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, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination

1) Destination

Compte tenu du caractère public de l'adjudication, le cessionnaire est présumé vouloir maintenir la destination antérieure du bien vendu.

2) Portée

Le cédant ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seul le cessionnaire 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.

3) Absence de soumission volontaire

Les parties n'entendent pas se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallon.

D. Information complémentaire

Aucune information supplémentaire, susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s), ne peut être donnée à l'adjudicataire.

3. ARRÊTÉ ROYAL DU 25 JANVIER 2001 CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 obligeant notamment tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer un ou plusieurs travaux à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure pour tous travaux effectués postérieurement au 1er mai 2001.

Il est précisé que, des informations qui nous ont été communiquées, aucune garantie n'est donnée quant à la remise par les propriétaires d'un éventuel dossier d'intervention ultérieur.

4. INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Le requérant déclare que le bien objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Un procès-verbal dressé par ACA asbl - organisme de contrôle agréé, le 26 septembre 2024 a constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Suite à une prolongation du délai, au plus tard dans les 12 mois du procès-verbal d'adjudication, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date de l'adjudication définitive à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités 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.

L'adjudicataire reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du Notaire soussigné.

5. PERFORMANCE ENERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du vingt-sept mai deux mil dix modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du trois décembre deux mil neuf relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20241003006365 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Jean-François PISETTA, le 3 octobre 2024.

L'acheteur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat des mains du vendeur.

Ce certificat est valable pendant dix ans.

6. CUVE À MAZOUT

Information est donnée par le Notaire de la réglementation en matière de citerne à mazout applicable en région wallonne (arrêté du gouvernement du 17 juillet 2003, modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juillet 2008).

La bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

7. CODE WALLON DU LOGEMENT-PERMIS DE LOCATION

Les adjudicataires déclarent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mille neuf cent nonante-huit, et en particulier sur l'exigence d'un permis de location, régie par les articles 9 à 13 bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour certaines catégories de logements.

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour autant qu'il(s) remplisse(nt) les conditions pour bénéficier du taux réduit visé à l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, l'/les adjudicataire(s) déclarera(ront), à l'occasion du procès-verbal d'adjudication :

- qu'aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

- Le cas échéant, qu'ils sont propriétaires d'un immeuble mais qu'ils s'engagent à céder à titre onéreux ou à titre gratuit en totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ;

- qu'il(s) s'engage(nt) à établir sa/leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai de trois ans [en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai de cinq ans] suivant la date de l'enregistrement du présent acte [si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement];

- qu'il(s) s'engage(nt) à maintenir sa/leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de sa/leur résidence principale dans le bien acquis.

Le(les) adjudicataire(s) déclare(nt) expressément que le Notaire soussigné l'/les a (ont) informé(s) des sanctions applicables figurant au cinquième paragraphe de l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

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 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 génèrera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

A 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 à l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le Notaire effectue les vérifications

d'usage (incapacité, insolvabilité,…) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.
Le Notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.
Le Notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication
Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.
Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le Notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.
Le vendeur a alors le choix de :
- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum € 5.000 (cinq mille euros).
Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :
o une indemnité forfaitaire égale à 10% de son enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.
Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.
L'enchérisseur a alors le choix de :
- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à 10% de l'enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros).

Mise à prix et prime
Article 15. Le Notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.
La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.
Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.
Si personne n'offre la mise à prix, le Notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le Notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Déguerpissement
Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition

de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.
Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

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

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

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

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

Solidarité - Indivisibilité
Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.
En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98 al 2 du Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du Notaire **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive**. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.
Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.
Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du Notaire.
L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou s'est acquitté du prix de vente et des frais.
Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

Frais (Région flamande)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.
Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze pourcent (12%). Cela s'élève à :
- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule trente-cinq pour cent (21,35%), 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 cinquante-cinq pour cent (19,55%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule soixante pour cent (17,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- seize virgule nonante-cinq pour cent (16,95%), 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 quarante pour cent (16,40%), 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 pour cent (16,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule septante pour cent (15,70%), 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 quarante pour cent (15,40%), 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 dix pour cent (15,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule vingt pour cent (14,20%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule trente-cinq pour cent (13,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 dix pour cent (13,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize pour cent (13,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€

750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule quarante-cinq pour cent (12,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule quarante pour cent (12,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule trente-cinq pour cent (12,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)
Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqué 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. L'enchérisseur retenu doit payer ce montant lors de la signature du procès-verbal d'adjudication mais au plus tard 5 jours après la clôture des enchères. Il est procédé comme prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur
Le vendeur supporte le solde des frais 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, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.
Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra

arrêter cette nouvelle vente qu'en consignant en l'étude du Notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.
Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même Notaire ou, à son défaut, par un Notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.
Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut invoquer l'exemption de l'article 159,2° du Code des droits d'enregistrement.
Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

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

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la masse.
L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour

où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159,2° C.enreg. (Rég.Bxl.Cap.)/C.enreg. (Rég.wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.
Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale des hypothèques 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 (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le Notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions

suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le Notaire : le Notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. Procuration

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

1. *Madame CARLIER Jackie Ernestine Sophie Ghislaine, collaboratrice du Notaire Nicolas ROUSSEAUX, soussigné, élisant domicilie en l'Etude du Notaire instrumentant*.
2. *Madame LEONORI Isabelle Christine, collaboratrice du Notaire ROUSSEAUX soussigné, élisant domicile en l'étude*

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :
- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (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 de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

Le mandant déclare 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.

ELECTION DE DOMICILE

A défaut d'autre élection de domicile lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir élu domicile en l'Etude du Notaire Nicolas ROUSSEAUX, soussigné.

Le requérant reconnait avoir reçu le projet d'acte le 4 octobre 2022.

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

Droit de cinquante euros (50,00€), payé sur déclaration par le Notaire Nicolas ROUSSEAUX, soussigné.

DONT PROCES-VERBAL.

Ainsi fait et passé à Charleroi, en notre Etude.

Date que dessus. Lecture commentée faite (intégrale s'agissant des mentions légales)

Et après lecture faite, le requérant et Nous, Notaire, avons signé.