

Cahier des  
Charges  
N° rép.

Du 16/01/2025

N° dos. : 11245-2

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

### **Le seize janvier**

A Quaregnon, en l'Etude,

Nous, Maître **Anne TOUBEAUX**, Notaire à la résidence de Quaregnon, soussignée, dénommé « **le Notaire** », procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous

#### **A la requête de :**

**VIVAQUA**, anciennement dénommée "COMPAGNIE INTERCOMMUNALE BRUXELLOISE DES EAUX" en néerlandais "BRUSSELSE INTERCOMMUNALE WATERMAARSCHAPPIJ", association intercommunale sous la forme de société coopérative, ayant son siège social à Bruxelles, Boulevard de l'impératrice, 17-19.

Inscrite au registre des personnes morales et auprès des services de la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0202.962.701.

Régie par l'ordonnance du 5 juillet 2018 relative aux modes spécifiques de gestion communale et à la coopération intercommunale et la loi du 22 décembre 1986 relative aux intercommunales.

Dont les statuts ont été approuvés par Arrêté Royal du 6 février 1909, publiés au Moniteur belge numéro 50 du 19 février 1909, modifiés par décision de l'Assemblée générale extraordinaire des associés du 27 octobre 1993, approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 1995, par arrêté de l'Exécutif de la Communauté Flamande du 20 juillet 1994 et par arrêté ministériel de la Région Wallonne du 29 avril 1994 et par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire des associés du 6 juin 1996, publié à l'annexe au Moniteur belge du 5 juillet suivant sous le numéro 960705-112.

Statuts modifiés et refondus par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire des associés du 6 juin 2002, publié à l'Annexe au Moniteur belge sous le numéro 20020712-60.

Statuts modifiés suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés tenue devant le notaire associé Carole GUILLEMYN, à Bruxelles, le 24 juin 2014, publiés à l'annexe au Moniteur belge sous le numéro 14143464 et 14143465.

Statuts modifiés suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés tenue devant le notaire associé Matthieu DERYNCK, à Bruxelles, en date du 9 janvier 2018, publiés à l'annexe au Moniteur Belge du 2 février 2018 sous le numéro 18024215.

Statuts modifiés pour la dernière fois suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés tenue devant le notaire associé Matthieu DERYNCK, à Bruxelles, en date du 4 juin 2020, publiés à l'annexe au Moniteur Belge du 31 août 2020 sous le numéro 20099663.

Ici représentée par Monsieur Laurent DE VRIENDT, fonctionnaire à ladite Association Intercommunale, né à Uccle le 1<sup>er</sup> mars 1973, domicilié à Herne (Sint-Pieters-Kapelle), Zullikstraat, 5, agissant en vertu d'une procuration reçue par le notaire Matthieu DERYNCK, à Bruxelles, le 18 avril 2018, dont une expédition demeurera ci-annexée.

**EXPOSÉ PRÉALABLE – PROCEDURE – IDENTIFICATION DES PROPRIETAIRES**

La partie requérante nous a requis de procéder à la vente publique volontaire de l'immeuble mieux-décrit ci-après.

**CET EXPOSE FAIT :**

Nous, Maître Anne TOUBEAUX, soussignée, dénommé « le Notaire », procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

***COORDONNEES DE L'ETUDE :***

L'Etude du Notaire soussigné est située à 7390 Quaregnon, Place Nicolas Jenart, 5.

***DESCRIPTION DU BIEN – ORIGINE DE PROPRIETE :***

**Description**

**1. VILLE DE MONS- treizième division - 53038 - Havre**

Une maison d'habitation avec jardin sise au **numéro 14** de la rue des Cheminots cadastré section B numéro 0810D P0000 portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé section B numéro 7921 F P0000 pour une superficie mesurée de trois ares et neuf centiares (3a 09ca).

Tel que ce bien figure et est délimité sous **liseré bleu foncé et sous lot SIX** au plan de délimitation dressé par le géomètre-expert Louis BASTIN le 10 mars 2023, lequel plan est demeuré annexé à l'acte de base reçu par Maître Anne TOUBEAUX, Notaire à Quaregnon, en date du 19 décembre 2024, transcrit le 07 janvier 2025 au Bureau Sécurité Juridique Mons 1 sous la formalité 40-T-07/01/2025-00091.

RC: non déterminé

**2. VILLE DE MONS- treizième division - 53038 - Havre**

Dans un complexe de garages numérotés de G1 à G6, cadastré section B, numéros 0808P P0000, 0808R P0000, 0808S P0000, 0808T P0000, 0808V P0000, 0808W P0000 et partie du numéro 0806B P0000 et portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé section B numéro 7921H P0000 pour une superficie mesurée de quatre ares et nonante-huit centiares (4a 98ca),

tel que ce bien figure et est délimité sous liseré brun et sous lot HUIT au plan de

délimitation dressé par le géomètre-expert Louis BASTIN le 10 mars 2023, lequel plan est demeuré annexé à l'acte de base reçu par Maître Anne TOUBEAUX, Notaire à Quaregnon, en date du 19 décembre 2024, transcrit le 07 janvier 2025 au Bureau Sécurité Juridique Mons 1 sous la formalité 40-T-07/01/2025-00091 :

**Un garage, dénommé « G6 »** d'une superficie mesurée de 15,67 mètres carrés, portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé section B numéro 7921K P0006 comprenant :

- En propriété privative et exclusive : Le garage fermé.
- En copropriété et indivision forcée : 1/6 indivis dans les parties communes, dont le terrain.

RC : à déterminer

3. En indivision entre les lots UN à SIX figurés au plan de délimitation dressé par le géomètre-expert Louis BASTIN le 10 mars 2023, lequel plan est demeuré annexé à l'acte de base reçu par Maître Anne TOUBEAUX, Notaire à Quaregnon, en date du 19 décembre 2024, transcrit le 07 janvier 2025 au Bureau Sécurité Juridique Mons 1 sous la formalité 40-T-07/01/2025-00091, 1/6ème d'une voirie privée desservant les habitations avec aire de stationnement cadastré section B partie du numéro 0806B P0000 et portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé section B numéro 7921G P0000 pour une superficie mesurée de huit ares et cinquante centiares (8a 50ca).

Tel que ce bien figure et est délimité sous liseré bleu clair et sous lot SEPT au plan de délimitation susvanté.

#### **Origine de propriété**

VIVAQUA est propriétaire des biens prédécrits pour en avoir fait l'acquisition avec d'autres, en nature de terrain :

- Pour partie de Monsieur Etienne Fernand Alphonse POIVRE et de son épouse Madame Maria Idalie HANON aux termes d'un acte reçu par le Notaire Charles-Bernard DEMEURE de LESPAL, alors à Mons, le 13 août 1963, dûment transcrit.
  - Pour partie de Monsieur Alexandre Henri LEDOUX, de Madame Constance Fernande LEDOUX et de Madame Henriette Rolande LEDOUX aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean GRIMARD, alors à Mons, le 02 juillet 1963, dûment transcrit.
- Et pour ensuite y avoir fait ériger les constructions.

#### ***MISE A PRIX***

Il est expressément convenu que la mise à prix est fixée à cent quarante mille euros ( 140.000 €)

#### ***ENCHERE MINIMUM***

L'enchère minimum s'élève à **mille cinq cents euros (€ 1.500,00)**. Cela signifie qu'une enchère de mille cinq cents euros (€ 1.500,00) 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 PAR L'ADJUDICATAIRE***

Le présent cahier des charges déroge à l'article 16 des conditions générales.

En conséquence les **offres** devront être **fermes et définitives**, sans condition suspensive

d'obtention d'un financement.

#### **DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES**

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 04 mars 2025 à dix heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 12 mars 2025 à dix heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

#### **JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION**

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude dans les dix jours de la fin des enchères.

#### **TANTIEME DE 0,00 € à 30000,00 €**

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00 €), cette quote-part est fixée à quarante pour cent (40%).

#### **INTERETS 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, calculés au taux de 10%.

#### **VISITES**

Le bien pourra être visité sur rendez-vous par les candidats-acquéreurs en prenant contact avec l'Etude du Notaire soussigné, au 065/51.01.08.

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

#### **TRANSFERT DE PROPRIETE**

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

#### **JOUISSANCE – OCCUPATION**

Les biens sont vendus libres d'occupation. L'acquéreur aura la jouissance des biens par prise de possession réelle à compter du moment où il a satisfait à toutes les obligations lui imposées, notamment le paiement du prix principal, frais et autres accessoires. Six semaines après l'adjudication définitive, l'acquéreur qui aura satisfait à ses obligations entrera donc en jouissance des biens vendus par la prise de possession réelle et fera ce que bon leur semblera vis à vis des occupants éventuels pour ce qui concerne la jouissance effective et ce sans recours contre les ayants droit. Pour le cas où les biens vendus seraient toujours occupés à cette date, l'occupant sans titre ni droit devra les délaisser et les rendre libre de toute occupation, à peine d'y être contraint par le premier huissier de justice à ce requis, avec au besoin l'appui de la force publique et ce, sur seule production de la grosse du présent acte, que le notaire délivrera à la première demande de l'acquéreur ; les frais y afférents seront supportés par les défallants.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous éléments mobiliers divers encore

présents sur le bien.

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

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

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

#### ***DROIT DE 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.

#### ***ETAT DU BIEN – VICES***

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

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi ni dans le cadre des ventes sous autorité de justice.

#### ***EQUIPEMENTS***

Il est donné à connaître que :

- les garages sont actuellement raccordés en électricité via l'usine de Vivaqua voisine et que ce raccordement sera prochainement débranché.
- L'ensemble des maisons reprises sous lot 1 à 6 au plan dressé par le géomètre expert Louis BASTIN susvanté est desservi par un seul compteur SWDE, chaque maison possédant un compteur de passage. L'adjudicataire devra, dans un délai d'un an à dater de l'adjudication, procéder à l'individualisation du raccordement, à ses frais, auprès de la Société Wallonne de Distribution de l'Eau. Tant que ce raccordement n'a pas été effectué, l'adjudicataire sera tenu de verser à Vivaqua, le montant de sa consommation, à première demande.

#### ***LIMITES – CONTENANCE***

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

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

**Il est précisé que les clôtures actuelles délimitant la maison ne correspondent plus aux nouvelles limites établies au plan de délimitation dressé par le géomètre-expert Louis BASTIN le 10 mars 2023 susvanté, matérialisée par des repères rouges.**

#### **MITOYENNETES**

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

#### **ACTE DE BASE ET DE DIVISION**

Les biens ont fait l'objet d'un acte de base et de division reçu par Maître Anne TOUBEAUX, Notaire à Quaregnon, en date du 19 décembre 2024, transcrit le 07 janvier 2025 au Bureau Sécurité Juridique Mons 1 sous la formalité 40-T-07/01/2025-00091.

**Cet acte de base et de division contient des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc., que l'adjudicataire doit respecter.**

**Cet acte de base est accessible dans les documents consultables sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be)**

**L'adjudicataire est informé qu'il devra prendre à sa charge, en surplus des frais d'adjudication, un sixième des frais de l'acte de base (dont le montant total s'élève à cinq mille quarante-six euros quatre-vingt-sept cents (€ 5.046,87), soit un montant de huit cent quarante et un euros quatorze cents (€ 841,14) par lot.**

#### **SERVITUDES**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, **à l'exception de ce qui est repris à acte de base et de division reçu par Maître Anne TOUBEAUX, Notaire à Quaregnon, en date du 19 décembre 2024, précité. L'adjudicataire devra respecter l'ensemble des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc., qui y sont reprises.**

**Au surplus, il est donné à connaître :**

- De l'existence d'un réseau de bouches d'incendie (deux hydrants) et d'un réseau d'éclairage (trois lampadaires) le long de la voirie privée. Il est précisé que Vivaqua ne garantit pas le maintien à sa charge de ces réseaux sans devoir justifier d'un motif.
- Qu'un égout (diamètre de 300 mm), propriété de Vivaqua, évacue l'ensemble des huit lots vers la Haine. Il est précisé que Vivaqua sera déchargée de l'entretien de

**cet égout en cas de vente de l'ensemble des lots ou en cas de modification du réseau imposée par le PASH (Plans d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique).**

***Dégâts du sol ou du sous-sol***

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

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

***Actions en garantie***

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

***Copropriété***

**L'adjudicataire déclare avoir pris connaissance des clauses et stipulations reprises à l'acte de base susvanté à ce sujet, notamment concernant le garage et la voirie privée.**

***DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES***

**Urbanisme**

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

« L'adjudicataire » déclare bien connaître la qualification donnée au bien vendu par l'Administration de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme ; il déclare s'être informé de tous règlements et prescriptions qui pourraient exister relativement au bien vendu, pour s'en être enquis.

Concernant l'immeuble ci-dessous décrit, il a été adressé par le Notaire soussigné à l'Administration Communale compétente, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avis prescrit en application du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis).

Il est précisé que la demande portait sur l'ensemble des parcelles suivantes :  
section B, numéro 808M P0000 - section B, numéro 810A P0000 - section B, numéro 810D P0000 - section B, numéro 806B P0000 - section B, numéro 808R P0000 - section B, numéro 808S P0000 - section B, numéro 808W P0000.

Auquel avis, il a été répondu en date du 14 novembre 2024 ce qui suit, textuellement reproduit :

**« A. Certificat d'urbanisme (Art. D.I.V.97)**

**Est situé au regard du Plan de secteur de Mons - Borinage adopté par A.E.R.W. du 09/11/1983 (M.B. du 15/11/1984) : zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0806/00B000) ; zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0808/00M000) ; zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0808/00R000) ; zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0808/00S000) ; zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0808/00W000) ; zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0810/00A000) ; zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0810/00D000) ;**

**Est situé au regard du Schéma de développement communal adopté par A.E.R.W. du 16/10/2000 : Zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0806/00B000) Zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0808/00M000) Zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0808/00R000) Zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0808/00S000) Zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0808/00W000) Zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0810/00A000) Zone de services publics et d'équipements communautaires (13B0810/00D000)**

*N'est pas soumis, en tout ou partie, pour des raisons de localisation, à l'application du règlement régional d'urbanisme*

**Est situé au regard du Guide Communal d'Urbanisme de Mons approuvé par AERW du 01/06/2006 est applicable : Aire H2, grds ens. à usage collectif de la sde couronne (13B0806/00B000) Aire H2, grds ens. à usage collectif de la sde couronne (13B0808/00M000) Aire H2, grds ens. à usage collectif de la sde couronne (13B0808/00R000) Aire H2, grds ens. à usage collectif de la sde couronne (13B0808/00S000) Aire H2, grds ens. à usage collectif de la sde couronne (13B0808/00W000) Aire H2, grds ens. à usage collectif de la sde couronne (13B0810/00A000) Aire H2, grds ens. à usage collectif de la sde couronne (13B0810/00D000)**

*N'est pas situé dans un Schéma d'Orientation Local.*

*N'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation*

*N'est pas situé dans un schéma de développement pluricommunal*

*N'est pas soumis à un droit de préemption par arrêté du Gouvernement.*

*Fait l'objet des particularité suivantes :*

*N'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du CoDT*

*N'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7 du CoDT*

*N'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9 du CoDT*

*N'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du CoDT;*

*N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du CoDT;*

*N'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 15 du CoPAT*

*N'est pas classé en application de l'article 16 du CoPAT*

*N'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 13 du CoPAT*

*N'est pas repris à l'inventaire régional du patrimoine en application de l'article 11 du CoPAT (pastillé ! non pastillé)*

*N'est pas exposé à un risque d'accident majeur au sens de l'article D.IV.57 2° du CoDT*



*N'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 21 CoPAT*

*N'est pas frappé d'une servitude d'aspect architectural*

*Les données relative au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes :*

*N'est pas exposé à une contrainte géotechnique majeure au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT*

*N'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée au sens de l'article D.IV 57 4° du CoDT*

*N'est pas situé dans une réserve forestière au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT*

*N'est pas situé dans un site Natura 2000 au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT*

*Ne comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT Ne comporte pas une zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT N'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent*

***Est exposé à un risque naturel majeur (ruissellement) au sens de l'article D.IV. 57 3° du CoDT (voir annexe SPW DGO3)***

***Est exposé à un risque naturel majeur (aléa d'inondation) au sens de l'article D.IV. 57 3° du CoDT***

*N'est pas repris à la Banque de Données de l'Etat des Sols*

*Autres renseignements liés au bien :*

*Ne bénéficie pas d'un accès suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenue de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude de la Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons.*

*N'est pas situé le long d'une voirie régionale.*

***est situé hors zone urbanisable (aucun assainissement prévu) ; (cfr P.A.S.H. approuvé par A.G.W. du 22/12/2005). est situé hors zone urbanisable (aucun assainissement prévu) ; (cfr P.A.S.H. approuvé par A.G.W. du 22/12/2005). est situé hors zone urbanisable (aucun assainissement prévu) ; (cfr P.A.S.H. approuvé par A.G.W. du 22/12/2005). est situé hors zone urbanisable (aucun assainissement prévu) ; (cfr P.A.S.H. approuvé par A.G.W. du 22/12/2005). est situé hors zone urbanisable (aucun assainissement prévu) ; (cfr P.A.S.H. approuvé par A.G.W. du 22/12/2005). est situé hors zone urbanisable (aucun assainissement prévu) ; (cfr P.A.S.H. approuvé par A.G.W. du 22/12/2005). est situé hors zone urbanisable (aucun assainissement prévu) ; (cfr P.A.S.H. approuvé par A.G.W. du 22/12/2005).***

***B. Informations sur le statut administratif des biens (Article V.D.IV.99.) :***

***A fait l'objet depuis 1976 de 3 permis d'urbanisme :***

***Permis d'urbanisme n° AB 13039 relatif à restaurer façade du bloc A autorise le 06/03/1999 ;***

***Permis d'urbanisme n° AB 16060 relatif à transformer la façade sud-ouest du bloc A de l'usine de refoulement autorise le 24/03/2004 ;***

***Permis d'urbanisme n° AB 23333 relatif à Remplacement de briques de verre d'origine détériorées par des châssis en aluminium autorise le 30/04/2009 ;***

***A fait l'objet d'un Permis d'environnement :***

***PE/2007/455 délivré le 02/05/2007 visant Désamiantage ;***

*N'a pas fait l'objet d'un Permis Unique.*

*N'a pas fait l'objet d'un Permis Intégré (PIUR).*

*N'a pas fait l'objet d'un Permis Intégré (PIUN).*

*N'a pas fait l'objet, dans les deux dernières années, d'un Certificat d'Urbanisme n°1.*

*N'a pas fait l'objet d'un Certificat d'urbanisme n°2.*

*N'a pas fait l'objet d'une division.*

*N'a pas fait l'objet d'une Déclaration Urbanistique.*

*Ne fait pas l'objet d'un constat de travaux sans autorisation.*

*Ne fait pas l'objet d'un arrêté du Bourgmestre.*

*Ne fait pas l'objet d'un dossier de salubrité logement.*

*Pour ce qui concerne les Permis Unique et Permis d'Environnement, vous pouvez vous adresser au Service Environnement, via l'adresse [environnement@ville.mons.be](mailto:environnement@ville.mons.be)*

*Pour ce qui concerne les permis de location et arrêté d'insalubrité, vous pouvez vous adresser à la Cellule Logements, via l'adresse [cellulelogement@ville.mons.be](mailto:cellulelogement@ville.mons.be)*

*Pour ce qui concerne la présence de chemins et/ou sentiers (servitudes publiques de passage), vous pouvez interroger l'ASBL Itinéraires Wallonie - [info@itineraireswallonie.be](mailto:info@itineraireswallonie.be)*

### **Observations**

*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. »*

« Le vendeur » déclare en outre que ce bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme, à l'exception de ce qui est repris ci-avant, ni d'un certificat d'urbanisme, laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéas 1er à 3 et, le cas échéant, D.IV.4, alinéa 4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis), et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

Il est rappelé par le Notaire :

1° - qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

« L'acquéreur » reconnaît, à ce sujet, avoir reçu à l'instant la copie des actes et travaux détaillés dans ledit article.

2° - qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

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

**N'est pas garantie à « l'adjudicataire » la conformité des actes et travaux qui ont été effectués à l'immeuble en regard avec les prescriptions du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis)**

**« L'adjudicataire » fera son affaire personnelle de tous actes ou travaux qui auraient été effectués irrégulièrement sur l'immeuble vendu ; la présente clause constituant une condition de la vente sans laquelle elle ne pourrait être consentie.**

### **Environnement**

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement – anciennement dénommé permis d'exploiter - de sorte que l'article 60 du Décret Wallon du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement n'est pas d'application.

### **Etat du sol**

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

« SITUATION DANS LA BDES

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

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

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

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

*MOTIF(S) D'INSCRIPTION 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**

*DONNES DE NATURE STRICTEMENT INDICATICE (Art.12 §4)*

**Néant.** (...) ».

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

### **Certification CertIBEau (Wallonie)**

#### **Pour le bien 1. :**

Le vendeur déclare :

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

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

#### **Pour le bien 2. :**

Le vendeur déclare :

- que le bien n'est pas raccordé à la distribution publique de l'eau
- ne pas avoir, de ce fait, demandé de Certibeau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un Certibeau.

Les signataires sont informés que la réalisation d'un Certibeau n'est pas obligatoire dans le cadre de cette vente.

Néanmoins, si tel est son projet, l'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un Certibeau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

### **Logement**

Le Notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier,

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

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

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

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

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

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

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement par surface de quatre-vingts mètres carrés.

#### **Cuves à mazout**

Le Notaire soussigné a attiré l'attention de l'adjudicataire sur les dispositions de l'Arrêté-Royal du dix-sept juillet deux mil trois relatives notamment à l'obligation de déclarer au Service Communal compétent l'installation d'une cuve à mazout de plus de trois mille litres avant sa mise en service.

A la connaissance du notaire instrumentant, il n'existe aucun contrat de location portant sur le placement de panneau publicitaire ou de réservoirs de gaz ou de mazout n'existe concernant le bien immobilier et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

Il déclare en outre que le ou les réservoirs de gaz ou de mazout éventuels font partie de la présente cession.

#### **Dossier d'intervention ultérieure**

Le Notaire rappelle à l'adjudicataire les dispositions prévues par l'arrêté-royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

S'agissant d'une vente **publique**, il ne sera remis à l'adjudicataire aucun dossier relatif aux travaux effectués.

#### **Installation électrique**

L'adjudicataire est informé que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 04 Juillet 2023 dressé par CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation ne satisfait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de douze mois à compter de ce jour, il aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'adjudicataire est informé par le notaire 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.

### **Risques d'inondation**

Le Notaire a vérifié auprès du Portail Cartographique de la Région Wallonne quel était l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau que présentait la zone où se trouve le bien présentement vendu.

Cette vérification a été effectuée le 18 décembre 2024.

Le bien se trouve dans une zone à risque d'aléa faible sur le Portail Cartographique de la Région Wallonne, mais il est renvoyé à ce qui est mentionné dans la rubrique « Urbanisme ».

Le résultat de cette recherche est communiqué à titre de simple renseignement.

### **Point de contact Fédéral Informations câbles et conduites**

**Le vendeur déclare qu'à sa connaissance la maison est alimentée par une conduite de distribution de gaz, celle-ci passant également par la voirie privée (lot 7 au plan du géomètre-expert Louis BASTIN susvanté) en indivision.**

Le Notaire soussigné a attiré l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site Internet <http://www.klim-cicc.be>, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien présentement vendu.

Le Notaire soussigné rappelle aux parties que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux autorités compétentes dès la phase de conception.

### **Certificat de performance énergétique**

Le bien objet de la présente vente est un bâtiment résidentiel. Il existe pour le bien un certificat P.E.B. (performance énergétique des bâtiments) dressé par DE SCHREVEL Olivier, du 01<sup>er</sup> mars 2017, sous le code unique 20170301006023.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivants :

Classe énergétique	D
Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an	<b>57 772 kWh/an</b>
Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an	<b>310 kWh/m<sup>2</sup>.an</b>

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

#### **Situation hypothécaire**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Impôts**

L'adjudicataire paiera et supportera, 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.

L'adjudicataire aura à verser en l'étude du notaire, en même temps que son prix, la quote-part, calculée de manière forfaitaire, lui incombant dans le précompte immobilier et l'éventuelle taxe d'habitation ou de séjour de l'année en cours.

## **B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

### ***CHAMP D'APPLICATION***

**Article 1.** Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur [bidit.be](http://bidit.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.

### **ADHESION**

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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) en cas de décès du meilleur enchérisseur retenu avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit adjuger aux 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **ENCHERES**

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 DEROULEMENT 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'ENCHERES**

### 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 tout moment, 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 redéfinit 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.

### **CONSEQUENCES D'UNE ENCHERE**

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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue compare sa offre devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue compare sa offre devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.

### **LA CLOTURE DES ENCHERES**

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait 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.

Manquement de l'acheteur :

Si un enchérisseur dont l'enchère a été acceptée s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (€ 5.000,00).

Manquement du vendeur :

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à

l'acheteur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de cinq mille euros (€ 5.000,00) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. Cette clause ne prive pas l'acheteur du droit d'exiger du vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

#### ***MISE A PRIX***

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.

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. 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 LEGALE***

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220,3°, 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.

#### ***DEGUERPISEMENT***

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 A 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 éléction de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

#### **PORTE-FORT**

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé 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.

#### **DECLARATION 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 un cautionnement, fixé 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.

#### **SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

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, alinéa 2 du C.civ.).

#### **PRIX**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

#### **FRAIS (REGION DE BRUXELLES-CAPITALE ET REGION WALLONNE)**

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

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 pour cent (12,5%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un pour cent (21,00%), 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 quarante pour cent (19,40%), 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-cinq pour cent (17,65%), 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 zéro cinq pour cent (17,05%), 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 cinquante-cinq pour cent (16,55%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 quarante pour cent (15,40%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) 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 trente pour cent (14,30%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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 nonante-cinq pour cent (13,95%) 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 pour cent (13,80%) 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 pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 pour cent (13,50%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 pour cent (13,40%) 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 vingt-cinq pour cent (13,25%) 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).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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.

Le plus offrant et dernier 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 celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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 des frais dus ;
- 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.

### ***INTERETS 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 consignand 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. 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 au vendeur ou à ses créanciers.

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.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

### ***POUVOIRS DU MANDATAIRE***

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement



- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

### **AVERTISSEMENT**

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

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

## **C. 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 : la personne ou les personnes qui requier(en)t de vendre et qui met(tent) le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- 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 émise 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.

Cela a pour conséquence :

- A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.
  - B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.
  - C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.
  - D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.
- 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 BACHY Nancy, Collaboratrice notariale, élisant domicile en l'Etude du Notaire soussigné.
2. Madame LECOCQ Candy, Collaboratrice notariale, élisant domicile en l'Etude du Notaire soussigné.
3. Madame JAEGERS Valérie, Collaboratrice notariale, élisant domicile en l'Etude du Notaire soussigné.
4. Monsieur CONTI Loris, Collaborateur notarial, élisant domicile en l'Etude du Notaire soussigné.
5. Madame DANHIER Déborah, Collaboratrice notariale, élisant domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

6. Madame FRIST Rosalie, Collaboratrice notariale, élisant domicile en l'étude du Notaire soussigné.

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

Pour lequel le mandataire sub 1 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots; faire toutes les déclarations; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc.; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer

toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

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

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

#### ***CONFIRMATION DE L'IDENTITE***

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

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

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

***DONT PROCES-VERBAL***, établi en mon étude à Quaregnon, à la date précitée, et signé par Nous, Notaire.