

Alexandre PICART - Notaire
Société à responsabilité limitée
6183 Courcelles (ex-Trazegnies), Sentier Saint-Joseph, 1
0803.142.776

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le deux mai

Nous, Maître **Alexandre PICART**, Notaire à la résidence de Courcelles (ex Trazegnies),

A LA REQUETE DE :

... on omet....

Contre :

.. On omet....

Nous, Notaire, allons dresser comme suit le CAHIER DES CHARGES régissant la VENTE PUBLIQUE ON LINE du bien ci-après :

DEFINITIONS

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

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

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

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

La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. 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.

CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

COORDONNEES DE L'ETUDE

Notaire Alexandre PICART

Sentier Saint Joseph, 1
6183 Trazegnies
Tél : 071/46.28.80
Fax : 071/45.91.76
Courriel : Alexandre.picart@belnot.be

Heures d'ouverture :

- Lundi : l'étude travaille à bureau fermé
- Mardi, mercredi, jeudi : de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 – l'étude travaille à ligne téléphonique fermée l'après-midi
- Vendredi : de 9h00 à 12h30 – l'étude travaille à bureau fermé le vendredi après-midi

OBJET DE LA VENTE

1/ Description du bien

VILLE DE CHARLEROI- septième division - Montignies-sur-Sambre première division

Une maison d'habitation avec toutes dépendances, sur et avec terrain, l'ensemble sis rue Leopold, 218, paraissant cadastré ou l'avoir été, selon extrait du 2 mars 2022, section C, numéro 848L2 P0000, pour une contenance de un are septante-trois centiares (1a 73ca).

Plan

° Tel que ce bien est repris sous lot III teinte brune en un plan dressé par M. Mazyrelle géomètre –juré à Charleroi, le 29 octobre 1950, lequel plan est resté annexé à l'acte reçu par le Notaire DE THIER à Chatelineau en date du 23 novembre 1950

° Tel que ledit bien est également repris et délimité sous liseré vert en un plan dressé par le géomètre-expert-immobilier Patrick GHELLINCK, à Hanzinelle annexé à un rapport d'expertise dressé en date du 13 décembre 2007.

Dénommés ci-après invariablement « le bien » ou « les biens ».

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 le bien immeuble, 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.

2/ Origine de propriété

... on omet...

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

3/ Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

CONDITIONS PARTICULIERES

1°MISE A PRIX-ENCHERE MINIMUM

La mise à prix s'élève à **quatre-vingt-cinq mille euros (85.000,00 €)**.

Le prix de vente est payable dans les six semaines de l'adjudication, sans intérêt jusqu'alors.

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

2°DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du début des enchères est **le 3 juin 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le 11 juin 2024 à 14 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.

3°TANTIEME DE 0,00€ A 30.000,00€

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

4°JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le créancier requérant et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Alexandre Picart soussigné **le 19 juin à 14 heures.**

5°CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente n'est pas soumise à une condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire par l'adjudicataire.

6°VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, moyennant contact préalable avec la société G.I.L. au 071/38.84.49

En cas d'absence ou de résistance du propriétaire ou de l'occupant des biens immobiliers, le notaire est autorisé à faire respecter cette clause, au besoin par la force.

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.

7°PUBLICITÉ

La publicité préalable à la vente sera faite par l'impression d'affichettes placardées en l'Etude du Notaire soussigné et sur le bien susdécrit et par inscription sur le site internet de la Fédération des Notaires et sur les sites immobiliers « immoweb.be » et « Bidit » et ce, pendant au minimum trois semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

8°TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE - OCCUPATION

L'adjudication devient définitive.

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

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

A ce sujet, il est ici précisé que le bien est libre d'occupation.

9° 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.

Le bien vendu n'est pas concerné par un quelconque droit de préemption et/ou de préférence.

10° 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.

11° 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.

Remarque :

Il est ici fait observer que les limites séparatives du fond vendu de celles de l'immeuble voisin numéro 216 ont fait l'objet de contestations entre les propriétaires respectifs desdits biens entre 2005 et 2008. Il s'avérait en effet que Monsieur Robert VANCRAVENEST et son épouse Madame Christiane DEFORET, anciens propriétaires du bien vendu avaient érigé un mur séparatif entre leur parcelle et celle de l'immeuble voisin situé Rue Léopold, 216. Or dans les faits, ledit mur empiétait sur la parcelle cotée sous numéro 216. Aux termes d'un jugement rendu par le juge de Paix du deuxième canton de Charleroi en date du 24 novembre 2008, il ressort que :

- Les limites séparatives des deux fonds ont été fixées comme figurées au plan annexé au rapport de Monsieur Patrick GHELLINCK géomètre-expert-immobilier à Hanzinelle, en date du 17 décembre 2007 et plus spécialement par la ligne joignant les points 35-27-26-45-49 audit plan ;
- les époux VANCRAVENEST-DEFORET ont été condamnés solidairement et indivisiblement à modifier le muret construit entre les points 35 et 27 et à le faire replacer sur leur fonds, tel que précisé au rapport d'expertise précité et ce, dans les six mois de la signification du jugement sous peine d'astreinte.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, l'implantation dudit mur litigieux a été modifiée et respecte désormais la limite reprise au rapport d'expertise prévanté. En émettant une enchère, le candidat acquéreur reconnaît être parfaitement informé de la situation et qu'il fera de la question de l'implantation dudit mur, son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur, l'acquisition se faisant dès lors, à ses risques et périls.

12° MITOYENNETES- SERVITUDES-CONDITIONS SPECIALES

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

Le bien est vendu avec toutes les servitudes dont il pourrait être grevé ou avantagé.

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'adjudicataire 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 sous réserve de ce qui est dit ci-après.

Conditions spéciales

Il est rappelé que l'acte prévanté reçu par le notaire Jules DE THIER à Chatelineau en date du 23 novembre 1950, stipule notamment ce qui suit :

« Conditions spéciales

I. Les murs et limites séparant chacun des biens ci-dessus désignés ainsi que ceux séparant le bien sous deux de la désignation de celui restant appartenir à la dame venderesse sont mitoyens et les armoires cheminées et autres enfoncement quelconques pouvant exister dans ces murs pourront subsister comme par le passé.

II. Au dit acte de Me Lombart du vingt-sept décembre mil neuf cent vingt, il est notamment stipulé

« 1) les murs séparant les lots sont mitoyens

2) chacun reprendra ses eaux de ses toits

3) le passage de un mètre de largeur derrière les bâtiments du premier lot pourra être reculé jusqu'en A 19 en cas de dédoublement de la maison du premier lot »

III. Audit acte de Me Robert Lemaitre du douze août mil neuf cent trente il est notamment stipulé :

« l'acquéreuse s'interdit le débit de boissons pendant trente ans »

IV. Au dit acte de Me Robert Lemaitre du neuf octobre mil neuf cent trente-cinq il est notamment stipulé :

« L'acquéreuse s'interdit le débit de boissons pendant trente ans »

V. Au dit acte de Me Robert Lemaitre du vingt-quatre janvier mil neuf cent vingt-quatre il est notamment stipulé

« l'acquéreur s'est interdit le débit de boissons pendant trente ans.

Les limites séparant chaque lot repris au dit plan sont mitoyens et les armoires cheminées et autres enfoncements quelconques pouvant exister dans ces murs pourront subsister comme par le passé.

Les murs de séparation des citernes pourront être remis à la limite par les propriétaires des deuxième et troisième lots et à leurs frais.

Le passage figuré sous lettres A B C au dit plan sera commun aux trois lots.

La remise et le water-closet hachuré au plan susvanté resteront la propriété du troisième lot.

Les premiers et deuxième lots devront dans les trois mois des présentes démolir les remises et water-closet repris au plan sous lettres abcdefghijk et les matériaux à provenir de ces démolitions seront leur propriété.

Les murs repris lettres ik restant la propriété du troisième lot ne seront pas démolis. »

VI. Au dit procès-verbal de Me Robert Lemaître du vingt-quatre avril mil neuf cent trente-six il est notamment stipulé :

« l » 'adjudicataire s'interdit le débit de boissons pendant trente ans »

- Le procès-verbal de reprise de mitoyenneté du 10 décembre 1978 stipule ce qui suit :

« Afin de dresser contradictoirement le procès-verbal de reprise de mitoyenneté d'une partie de mur appartenant à Monsieur et Madame VANCRAVENEST et dont Monsieur CARAVOKYROS est acquéreur, ce mur étant décrit au plan ci-joint quant à ses dimensions et quant à sa situation cadastrale.

Avoir procédé au mesurage de la partie à rendre mitoyenne et avoir estimé cette partie comme ci-dessous, le résultat de cette estimation étant le prix à payer par l'acquéreur en contrepartie de la mitoyenneté ».

- Aux termes d'un acte du Notaire Charles DEBRAY à Châtelineau le 14 juin 2019, Monsieur KARAVOKYROS et Monsieur VANCRAVENEST Claude ont supprimé la servitude de passage d'un mètre qui grevait le bien de Monsieur Michael KARAVOKYROS au profit de Monsieur Claude VANCRAVENEST.

Les adjudicataires seront, chacun en ce qui le concerne, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit et ayants-cause à tous titres, subrogés à l'égard des stipulations qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application.

Remarque :

Il est ici fait observer que les vues situées en façade latérale droite du volume secondaire comprenant la cuisine du bien ne respecteraient pas les distances d'implantation établies en vertu de la loi. Il est également fait observer que cette question a fait l'objet d'un litige entre les époux VANCRAVENEST-DEFORET, précités, et le propriétaire du bien voisin situé à la rue Léopold, 216. Aux termes du jugement précité du 24 novembre 2008, le juge de Paix du deuxième Canton de Charleroi avait réservé à statuer sur cette question invitant les époux VANCRAVENEST – DEFORET à prouver par toutes voies de droit, documents et témoignages compris, le fait suivant « les fenêtres translucides visibles sur les annexes de leur habitation, à usage notamment de cuisine, ont été installées en 1966-67 et ont subsisté comme telles à ce jour, sans ou avec modification. Ces vues existent depuis plus de trente années. ». Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, la question de l'implantation des vues litigieuses n'aurait pas encore été tranchées de sorte qu'aucune garantie ne peut être fournie à ce stade quant à la possibilité de les maintenir en l'état. **En émettant une enchère, le candidat acquéreur reconnaît être parfaitement informé de la situation et qu'il fera de la question de l'implantation des dites vues, son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur, l'acquisition se faisant dès lors, à ses risques et périls.**

Le notaire soussigné remettra aux adjudicataires copie des plans suivants :

- copie du plan dressé par le géomètre-juré MAZURELLE sous la date du 29 octobre 1950 resté annexé à un acte du Notaire Jules de Thier à Châtelineau en date du 23 novembre 1950.

- copie du plan dressé par le géomètre –expert Jean WUILLEM à Loverval le 10 décembre 1978, enregistré le 11 juin 1979 volume 62 folio 41 case 76.

- copie du plan dressé par le géomètre Massinon à Montignies-sur-sambre en date du 16 décembre 1923 resté annexé à un acte du Notaire Robert LEMAITRE à Chatelineau en date du 20 décembre 1923.

13°DEGATS 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.

14°ACTIONS EN GARANTIE

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

15°STATUT ADMINISTRATIF – OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

De façon générale, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur les vendeurs, les adjudicataires se déclarent avertis de ce qu'ils ne peuvent demeurer passifs, tant par rapport aux informations qui leur sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

A ce sujet, **les amateurs sont informés de l'opportunité et de l'importance de recueillir de leur côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement, en ce compris la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la Commune où se situe le bien, service auquel ils 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.**

Ainsi, il est conseillé à tout amateur, avant d'émettre une enchère :

- de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement ;
- de vérifier personnellement, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situent les biens :
 - * la conformité des biens vendus ou des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, avec les permis délivrés par les autorités compétentes ;
 - * la possibilité d'affecter administrativement les biens au projet qu'il lui destine.

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention:

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni 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, ...).
- la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le(s) notaire(s) n'a (ont) dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs.
- il appartient en effet aux fonctionnaires communaux habilités, et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune façon être reportée sur un office public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

°Cession de permis

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs aux biens ou à leur exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, à compter du jour où l'adjudication devient définitive.

°Mentions et déclarations prévues par le Code de Développement Territorial (ci-après « CoDT ») (art. D.IV.99 et 100)

A/ Il est rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, 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.
- les infractions urbanistiques sont continues et se transmettent de propriétaires en propriétaires, sans possibilité de prescription en l'état du droit régional wallon, sauf :
 - * à bénéficier de la présomption irréfragable de régularité par échéance d'un terme de dix ans, laquelle hypothèse est strictement limitée aux actes de minime importance dont les conditions cumulatives sont listées à l'article D.VII.1/1 §1 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'article D.VII.1/1 §3 du CoDT
 - * à bénéficier de la présomption irréfragable de régularité visée à l'article D.VII.1/1 §2 du CoDT par échéance d'un terme de vingt ans après leur achèvement, pour les actes et travaux autres que ceux visés au paragraphe 1er, réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'article D.VII.1/1 §3 du CoDT
- dès lors, il existe, en cas d'infraction, un double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infraction(s) urbanistique(s) et plus particulièrement, une faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer notamment, et avec l'assentiment d'un juge, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement, ou encore

des sanctions financières ; ceci sans compter le risque de se heurter à une attitude réservée ou réticente des organismes de crédit ou de prêt, dans la mesure où la situation urbanistique constitue une menace sur la valeur de leur gage.

B/ Le Notaire soussigné a interrogé la Ville de Charleroi par recommandé avec accusé de réception
Il résulte des deux courriers adressés par le collège communal de la Ville de Charleroi en date du 30 juin 2023 ce qui suit :

Le bien en cause :

« 1. Le bien est situé en zone d'Habitat au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

2. Le bien est situé dans un schéma de structure communal ;

3. Le bien est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

4. Le bien est situé en ...au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou 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/dgo4/site_thema/index.php.

5. Le bien a fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme n°1 suivant(s) datant de moins de deux ans ;

6. Le bien a fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme n°2 suivant(s) datant de moins de deux ans ;

7. D'après notre base de données, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

8. Le bien est situé 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 ;

9. Le bien est situé 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 ;

10. Le bien est situé sur le territoire communal ou la partie de territoire communal visé(e) par un projet de révision de règlement communal d'urbanisme ;

11. Le bien est situé dans le périmètre d'un site Natura 2000, au sens de l'article D.IV.57 du CoDT, visé par l'article 1bis aliéna unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;

12. Le bien est situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;

13. Le bien est situé dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté du , le pouvoir expropriant est,

14. Le bien est situé dans un périmètre d'application de droit de préemption arrêté par, le(s) bénéficiaire(s) du droit de préemption est (sont) ;

15. Le bien est situé dans un périmètre d'un site à réaménager au sens de l'article D.V.1 du CoDT ;

16. Le bien est situé dans un périmètre de revitalisation urbaine au sens de l'article D.V.13 du CoDT ;

17. Le bien est situé dans un périmètre de rénovation urbaine au sens de l'article D.V.14 du CoDT ;

18. Le bien est situé dans un des périmètres de remembrement urbain au sens de l'article D.V.9 du CoDT ;

19. Le bien est repris sur la liste de sauvegarde selon les dispositions du Code wallon du patrimoine

20. Le bien est classé selon les dispositions du même Code ;

21. Le bien est visé par une procédure de classement selon les dispositions du même Code

22. Le bien est situé dans une zone de protection selon les dispositions du même Code ;

23. Le bien est repris à l'inventaire communal selon les dispositions du même code ;

24. Le bien est repris sur la carte archéologique selon les dispositions du même code ;
25. Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier exceptionnel de la wallonie ou inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'unesco ;
26. Le bien relève du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, selon les dispositions du même code ;
27. Le bien fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité ;
28. Le bien a fait l'objet d'un permis de location
29. Le bien est situé dans un périmètre de zone d'initiative privilégiée (Z.I.P.) 52011ZIP 0007-01 du 07/07/1994;
30. 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...) ;
31. Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;
32. Le bien est repris en zone du Plan de Développement à Long Terme (PDLT) de l'Aéroport de Charleroi Bruxelles-Sud et donc soumis aux normes du guide régional d'urbanisme relatives à la qualité acoustique de construction dans les zones B, C et D du PDLT du BSCA;
33. Le bien est exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure tel que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, les affaissements miniers, le risque sismique, ... ;
34. Le bien se rapporte à une réserve naturelle domaniale, à une réserve naturelle agréée, à une cavité souterraine d'intérêt scientifique, à une zone humide d'intérêt biologique ou à une réserve forestière visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
35. Le bien est soumis à un risque d'inondation car il est situé dans une aléa très faible au sens de l'article D.53 du Code de l'eau ;
36. Le bien est exposé à une contrainte géotechnique majeure tel que le karst ;
37. Le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
38. Le bien est repris dans la banque des données de l'état des sols en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12§4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ;
39. Le bien est repris dans la banque des données de l'état des sols en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art 12§2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ;
40. Le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ;
41. Il n'a pas été possible d'établir la zone dans laquelle le bien est repris dans la banque de données d'état des sols ; que le site internet contenant cette information rencontrait des dysfonctionnements lors de l'élaboration de ce document ;
42. Le bien est exposé à un risque d'accident majeur au sens de l'article D.IV.57, 2° du CoDT ;
43. Le bien est situé à proximité d'un site Seveso
44. Le bien est exposé, ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière, au sens de l'article D.IV.57 du CoDT ;
45. Le bien a fait l'objet d'un certificat de patrimoine délivré le ;
46. Le bien est repris dans un site de réhabilitation paysagère et environnementale au sens de l'article D.V.7 du CoDT ;
- Observation :
- Pour rappel :
- 1° il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien 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 COIDT 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° Le service Urbanisme ne délivre pas de document de type « amnistie » (en application de l'article D.VII.1er bis du CoDT, certains actes et travaux réalisés avant 1er mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme).

6° 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 Charles II, 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>.

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.

Le mail du service voirie de charleroi du 9 juin 2023 a répondu ce qui suit :

« Adresse du bien : Rue Léopold 218 à 6061 Montignies-sur-Sambre

Référence cadastrale : 07 C 848 L2

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 : non »

Il est rappelé que le bien se situe dans une région où ont été exercées des activités minières.

C/ Le vendeur déclare que 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) délivrés après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur, ni d'un certificat de patrimoine valable à l'exception des Cu1 dont question ci-avant. **Il est ici fait observer que le volume secondaire situé à l'arrière du bien vendu et comprenant actuellement la cuisine aurait été érigé dans le courant de l'an 1966 sans autorisation préalable. Le candidat acquéreur est expressément et vivement invité à prendre tout renseignements utiles sur la situation urbanistique du bien auprès de l'urbanisme de la Ville de Charleroi. Le bien étant, en effet, vendu en l'état sans garantie aucune de conformité urbanistique par le vendeur. En émettant une enchère, le candidat acquéreur reconnaît être parfaitement informé de la situation et qu'il fera de la question de la régularité administrative dudit volume secondaire, son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur, l'acquisition se faisant dès lors, à ses risques et périls.**

D/ Le vendeur déclare que le bien ne provient pas d'une division pour laquelle une notification préalable telle que visée à l'article D.IV.102 était nécessaire.

E/ Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 §1er, 1, 2° ou 7° et qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Le vendeur déclare, s'agissant de la situation future, qu'il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

F/ Sur interpellation du(des) Notaire(s) instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci.

S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Une copie des Cu 1 prévautés sera remise à l'adjudicataire.

Etat du sol

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols datés du 5 octobre 2023, énoncent ce qui suit pour chacune des parcelles.

« 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.».

Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant 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, 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.

Information circonstanciée

Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans qu'il soit exigé de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

°Réservoir à mazout/gaz – Permis d'environnement

Il semble que le bien n'ait fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999.

Il est donné connaissance par le notaire soussigné du fait, qu'en cas d'existence dans le bien d'une cuve à mazout enterrée ou aérienne d'une capacité égale ou supérieure à trois mille (3.000) litres, il est obligatoire pour le propriétaire :

* d'en contrôler l'étanchéité à intervalles réguliers ainsi que de l'équiper d'un système anti-débordement.

* de demander un permis d'environnement à l'administration communale.

Les vendeurs ont déclaré qu'il n'existe pas dans le bien vendu de réservoir à mazout de trois mille litres ou plus ni de citerne à gaz de plus de 300 litres et que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement.

°DéTECTEURS incendie

Les adjudicataires feront leur affaire personnelle de la pose de détecteurs incendie dans le bien susdécrit.

°Dossier d'intervention ultérieur

Le vendeur a déclaré que l'article quarante-huit de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires et mobiles n'est pas applicable au transfert qui est constaté par le présent acte.

°Panneaux photovoltaïques :

Le vendeur a déclaré que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

°Certificat de Performance Énergétique (PEB)

Un certificat de performance énergétique a été établi le 4 février 2024 par Monsieur Pisetta Jean-François, certificateur agréé à Jumet, sous la référence 20240204011603 -Code F- 471 KWh/m2.an.

L'original de ce certificat sera remis aux adjudicataires, qui devront en faire son affaire personnelle.

° Certibeau

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.

- 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 pour les présentes.

°Arrêté royal relatif aux installations électriques

Le bien objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du Règlement général sur les Installations électriques (RGIE).

Dans le procès-verbal du 30 novembre 2023, l'organisme « ACA » a constaté que l'installation électrique **n'est pas conforme**. L'acquéreur a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal. Il reconnaît avoir reçu le procès-verbal et les schémas unifilaires et de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

Le vendeur déclare que depuis la date du contrôle, il n'a effectué aucune modification ni opéré (ou fait opérer) aucune intervention sur ladite installation électrique de sorte que la description reprise dans ledit procès-verbal correspond à la situation actuelle.

° Déclaration relative à l'observatoire foncier wallon

Nous n'avons pas connaissance qu'une activité agricole soit actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire Foncier par le Notaire instrumentant.

° 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 ou le créancier requérant ne puisse plus être recherché à ce sujet.

° Canalisations

La présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes à respecter et de la nécessité de se renseigner auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur le bien vendu.

° Code Wallon de l'habitation durable.

Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur les dispositions du Code Wallon de l'habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998 et notamment, des dispositions particulières en matière de logements collectifs et petits logements individuels affectés à la résidence principale d'un ou plusieurs locataires, ou dont la vocation principale d'un ou plusieurs locataires, ou dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants.

16. Transfert des risques – 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, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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.

Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que ce dernier a tout intérêt à s'assurer dès le moment où l'adjudication devient définitive, vu qu'il ne peut garantir que le bien vendu est ou restera couvert par l'assurance du vendeur.

17. Contrats de raccordement

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.

En ce qui concerne les fournitures d'eau, l'attention des parties est attirée sur le règlement de fourniture d'eau imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'adjudicataire doivent le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date du présent acte.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes dans ce délai, le vendeur et

l'adjudicataire seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

18. Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences

secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

19.Revenu cadastral

Bien que le revenu cadastral actuel soit inférieur à 745 euros, le notaire soussigné rappelle aux amateurs que l'administration fiscale a le droit de revoir ledit revenu cadastral à la hausse suite à l'adjudication du bien dont question, de sorte qu'il pourrait être ultérieurement réclamé à l'adjudicataire qui solliciterait la réduction des droits d'enregistrement un complément de droits d'enregistrement pour le cas où, suite à cette révision, le revenu cadastral excéderait 745 euros.

Dûment informé, l'adjudicataire s'engage à prendre exclusivement à sa charge le paiement éventuel desdits droits d'enregistrement complémentaires, dispensant le débiteur d'intervenir à ce propos.

CONDITIONS GENERALES

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

- ° reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- ° adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- ° fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;

- ° adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- ° reste à la disposition du notaire.

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

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

- 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 adjudgé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- 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 adjudgé 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 adjudgé 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 adjudgé 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 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.

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 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.

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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 du prix dû ;

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,

soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,

soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

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

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

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

PROCURATIONS

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement, tous collaborateurs de l'Etude du Notaire Alexandre PICART à Trazegnies, à qui ils donnent pouvoir de pour eux en leur nom :

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

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

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

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujéti 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 assujéti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum 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.

DISPOSITIONS FINALES

1/ Clause d'annexe

Le présent acte et tous autres actes ou conditions (et leurs annexes éventuelles) auxquels il est référé, forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique, de sorte qu'ils soient exécutoires conjointement.

2/ Certificat d'identité

Le notaire soussigné certifie l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.

3/ Droit d'écriture

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 €) payé selon déclaration du notaire instrumentant.

DONT PROCES VERBAL

Fait et passé à Trazegnies, en l'Etude, date que dessus.

Et lecture intégrale et commentée faite, Nous Notaire avons signé.