

CG/AG	Droit d'écriture - 50€	Enr. 50€
Enregistrement - Charleroi 1	Hypothèque – NON	

CAHIER DES CHARGES

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze mai,
Devant **Bernard LEMAIGRE**, Notaire à Montignies-sur-Sambre,

Procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête de :

...

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 ;

PRELABLE : ELEMENTS DE PROCEDURE

Historique de la procédure :

...

Ordonnance en désignation du notaire soussigné :

...

LES PARTIES

IDENTITE DES PROPRIETAIRES

...

Ci-après désignés « le vendeur »

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Notaire Bernard Lemaigre
Rue des Preys, 28
6061 Montignies-sur-Sambre
071/32.09.94
BCE : 0898.712.819
bernard.lemaigre@notaire.be
www.monnotaire.be / www.biddit.be



Page 1 de 29

Votre dossier personnel
d'actes notariés :

www.izimi.be

Lexique juridique :
<https://notaire.be/lexique>

Description du bien – Origine de propriété

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

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

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

1/ VILLE DE CHARLEROI - 1ere division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Le Century", sis Boulevard Tirou 29, cadastré ou paraissant l'être première division, section C, numéro ..., **un appartement sis au huitième étage (n°8), avec cave et garage (#A8/G/C7 GSS2)** comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall d'entrée donnant accès à la cuisine, au living, au water-closet et au dégagement vers les chambres à coucher, un vide poubelle dans le local d'entrée, une cuisine avec terrasse, un living sur la façade antérieure, une salle de bains, un water-closet, un dégagement avec réduit et placard, deux chambres à coucher avec terrasse sur la façade postérieure, la cave numéro 7, un garage en sous-sol portant le numéro 2.

b) en copropriété et indivision forcée:

deux cent cinquante dix/millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Tel que le bien est actuellement cadastré selon extrait cadastral récent section C, numéro ..., en nature d'entité privée.

Le revenu cadastral est de 1.306 euros.

Tel au surplus que cet appartement, la cave, le garage, ainsi que l'immeuble se trouvent décrits et figurés à l'acte de base reçu par le Notaire Maurice GROSFILS, à Lodelinsart, le vingt-deux octobre mil neuf cent soixante. Acte de base modifié aux termes d'un acte du Notaire André GROSFILS, à Lodelinsart, le douze juin mil neuf cent soixante-trois.

2/ VILLE DE CHARLEROI - 1ere division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Le Century", sis Boulevard Tirou 29, cadastré ou paraissant l'être première division, section C, numéro ..., **un appartement au huitième étage (n°16) avec cave (#A8/CG/C12)**

a) en propriété privative et exclusive:

un hall d'entrée donnant accès à la cuisine, au living, au water-closet et au dégagement vers les chambres à coucher, un vide poubelle dans le local d'entrée, une cuisine avec terrasse, un living sur façade antérieure, un water-closet, une salle de bains, un dégagement avec réduit, trois chambres à coucher dont deux avec terrasse sur la façade postérieure, la cave portant le numéro 12

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent trente-deux/dixmillièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain

Le revenu cadastral est de mil cent nonante-neuf euros(1.199€)

Tel que le bien est actuellement cadastré selon extrait cadastral récent, section C, numéro ..., en nature d'entité privée.

Tel au surplus que cet appartement et la cave, ainsi que l'immeuble se trouvent décrits et figurés à l'acte de base reçu par le Notaire Maurice GROSFILS, à Lodelinsart, le vingt-deux

octobre mil neuf cent soixante. Acte de base modifié aux termes d'un acte du Notaire André GROSFILS, à Lodelinsart, le douze juin mil neuf cent soixante-trois.

3/ VILLE DE CHARLEROI - 8ième division MONTIGNIES-SUR-SAMBRE - 2ième division

Une maison avec dépendance et jardin à l'état de ruine, sise **Rue de la paix 99**, cadastrée ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section A numéro ..., pour une contenance de trois ares vingt centiares (03 a 20 ca).

Revenu cadastral : € 803,00.

Rappel de plan :

Tel que le bien est repris sous lot IV, sous teinte verte, en un plan dressé par le géomètre Nicolas Fanuel d'Aiseau, le 11 mai 1923, resté annexé à un acte reçu par le Notaire Albert Boulvin, à Charleroi, le 6 novembre 1923.

4 a) COMMUNE DE LIBIN - 7ième division VILLANCE

Un chemin, sis Dessous la vieille maison, connu au cadastre selon récent extrait cadastral section A numéro ..., pour une contenance de cinquante centiares (50ca).

Revenu cadastral : € 0,00.

4 b) COMMUNE DE LIBIN - 7ième division VILLANCE

Un terre, sise Dessous la vieille maison, connue au cadastre selon récent extrait cadastral section A numéro ..., pour une contenance de vingt-deux ares septante centiares (22a 70ca).

Revenu cadastral : € 6,00.

4 c) COMMUNE DE LIBIN - 7ième division VILLANCE

Un bois sise Dessous la vieille maison, connue au cadastre selon récent extrait cadastral section A numéro ..., pour une contenance de deux ares (2a).

Revenu cadastral : € 0,00.

4 d) COMMUNE DE LIBIN - 7ième division VILLANCE

Un terre, sise Dessous la vieille maison, connue au cadastre selon récent extrait cadastral section A numéro ..., pour une contenance de quarante-huit ares (48a).

Revenu cadastral : € 14,00.

ORIGINE DE PROPRIETE

...

Les biens ci-dessus décrits sont vendus par lot :

- **Le bien 1 constitue le lot 1**
- **Le bien 2 constitue le lot 2**
- **Le bien 3 constitue le lot 3**
- **Les biens 4 a, b, c et d constituent ensemble le lot 4**

Toutes les clauses du présent cahier des charges concernent, sauf indications contraires spécifiques, les 4 lots.

Il est précisé que chaque lot fait l'objet d'une adjudication séparée.



En conséquence, les tantièmes sont fixés par lot. Aucune vente groupée de lot ne pourra être envisagée.

Mise à prix

Le lot 1 :

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

Le lot 2 :

La mise à prix s'élève à SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00€)

Le lot 3 :

La mise à prix s'élève à TRENTE MILLE EUROS (30.000,00€)

Le lot 4 :

La mise à prix s'élève à DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (2.500,00€)

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à MILLE EUROS (1.000,00 EUR). Cela signifie qu'une enchère de minimum 1.000 EUR doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 3 septembre 2024, à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 11 septembre 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.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le 20 septembre 2024 à 15 heures, sauf instructions contraires du notaire.

Page 4 de 29

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous préalable avec l'Etude.

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.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées sur internet ; et divers affiches et placards, et ce, pendant au minimum les trois semaines qui précéderont l'adjudication, conformément aux usages en pareil matière.

Si une revente sur folle enchère devait être fixée, il sera fait pareille publicité.

Dispositions particulières si le prix d'adjudication est inférieur à 30.000 euros

Pour chacun des lots individuellement :

Si l'immeuble objet des présentes devait être adjugé pour un prix inférieur à 30.000 euros, l'adjudicataire, outre le tantième devra supporter un montant forfaitaire des frais de publicités et vacation de mise en vente de cinq mille euros, et le tantième sera fixé à 40%. Il sera calculé

sur le seul prix d'adjudication.

Délai de paiement et intérêts sur le prix

Conformément à l'article 24 du présent acte, le prix d'adjudication sera payable entre les mains du Notaire Bernard Lemaigre dans les six semaines à dater de l'adjudication définitive, sans intérêts jusqu'alors. Le délai de toute autre condition suspensive sous laquelle l'adjudication serait soumise ne suspendent pas ce délai.

Passé ce délai, il sera dû un intérêt au taux de douze pour cent (12 %) sur le prix calculé prorata temporis jusqu'au jour du paiement intégral.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

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

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

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



Page 5 de 29

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

L'adjudicataire définitif aura à partir du jour de l'adjudication définitive la propriété du bien. Il en aura la jouissance, soit par l'occupation personnelle, soit par la perception des loyers, à compter du paiement intégral du prix et des frais.

Le propriétaire délaissera l'immeuble et le mettra à disposition de l'adjudicataire dans **le mois de l'adjudication** à peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique ; ainsi que stipulé à l'article 18 ci-après.

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Etat du bien – Vices

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

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Le bien est vendu en l'état avec tous les encombrants éventuels qui s'y trouvent.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, 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.

Conditions particulières :

En ce qui concerne le lot 1 et le lot 2 :

Dans l'acte reçu par le Notaire Maurice GROSFILS, à Lodelinsart, le quatorze novembre mil neuf cent soixante-et-un, et dans l'acte du Notaire Isidore BARRIE, à Jumet, le vingt-quatre mai mil neuf cent soixante-trois, il est stipulé ce qui suit textuellement reproduit :

« I. La présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses et conditions :

1) De l'acte de base ci-avant mentionné et du règlement de copropriété annexé.

2) Du cahier général des charges et du cahier de description des travaux de gros-œuvre, acte et cahiers dont l'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance par la lecture qu'il en a faite et pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant et sera tenu de les imposer à tous ses successeurs, locataires ou ayants-cause à quelque titre que ce soit :

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces actes et cahiers et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

II. Les droits et actions qui appartiendraient aux vendeurs à raison des dommages qui auraient pu avoir été causés par les travaux houillers au bien prédésigné font partie de la vente, les

vendeurs déclarant expressément que les anciens propriétaires et eux-mêmes n'ont jamais touché d'indemnité de moins-value, ni grevé le bien de la clause d'exonération minière »

L'acte de base et ses annexes, dont question ci-dessus, a été dressé par le Notaire Maurice GROSFILS, à Lodelinsart, le vingt-deux octobre mille neuf cent soixante.

En ce qui concerne le lot 3 :

Néant dans le dernier titre transcrit, à l'exception de ce qui est stipulé dans le cahier des charges de la vente publique, dressé par le Notaire Albert Boulvin, à Charleroi, le vingt-trois décembre mil neuf cent dix-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi, le vingt-sept février mil neuf cent vingt, volume 238, numéro 13.

Ledit cahier des charges stipule ce qui suit :

« Des murs de construction ou de clôture pourront être élevés mitoyennement sur la limite séparative soit de deux lots adjugés, soit d'un lot adjugé et d'un bien restant aux vendeurs.

Tous murs et haies existant sur la dite limite au moment de la vente seront mitoyens, les ouvertures pratiquées dans les murs seront bouchées à frais communs par les propriétaires intéressés, à la première demande de l'un d'eux. »

En ce qui concerne le lot 4 :

Néant dans le titre antérieur.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Copropriété

En ce qui concerne le lot 1 et le lot 2 :

Acte de base

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été passés par le Notaire Maurice GROSFILS, à Lodelinsart, le vingt-deux octobre mil neuf cent soixante, transcrit le vingt-huit octobre suivant, au bureau des hypothèques de Charleroi 1, 72 livre 4249 article 31.



L'acte de base a été modifié par un acte du Notaire André GROSFILS, à Lodelinsart, le douze juin mil neuf cent soixante-trois, transcrit au bureau des hypothèques de Charleroi 1, le trois juillet suivant, 72 Livre 4642, Article 7.

Le notaire soussigné déclare qu'il a reçu avant la signature de ce cahier des charges une lettre du syndic datée du 28 mars 2024 qui précise notamment :

- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur ;
- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, avant la date certaine du transfert de propriété ;
- le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété, s'il en existe ;
- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des 3 dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des 2 dernières années ;
- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'adjudicataire est tenu de respecter les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'adjudicataire pourra prendre connaissance de la lettre du syndic dans la publicité de la vente, sur le site Biddit.

Les coordonnées du syndic sont les suivantes : GI CONSULT, Chaussée de Thuin, 139 B, 6032 Mont-sur-Marchienne.

Charges communes ordinaires

L'adjudicataire supporte les charges communes ordinaires à compter du jour où il a la jouissance du bien vendu. Le décompte sera établi par le syndic.

Charges communes extraordinaires (exemples : dépenses et appels de fonds pour les travaux importants)

Suivant l'article 3.94 du Code civil :

- le vendeur supporte toutes les charges communes extraordinaires décidées avant l'adjudication, et pour lesquelles le syndic a déjà adressé une demande de paiement.
- l'adjudicataire supporte les charges communes extraordinaires dont le paiement est demandé après l'adjudication uniquement si les montants de ces charges sont prévus dans les procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur au préalable (même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant ce jour). Dans le cas contraire, tous ces montants resteront à charge du vendeur.

Page 8 de 29

Propriété du fonds de réserve – créances de la copropriété

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble ainsi que les créances de la copropriété restent la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre le vendeur et l'adjudicataire.

Privilège de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège sur le bien vendu pour garantir le paiement des charges dues par le vendeur pour l'année en cours et l'année précédant la vente.

Le vendeur donne son accord pour que le notaire paie le montant des charges et arriérés qui lui sera communiqué par le syndic, ou s'il conteste ce montant, il marque son accord pour que le notaire bloque et consigne ce montant communiqué (jusqu'à accord ou jugement).
Si le syndic s'abstient de répondre, un montant correspondant au double du montant réclamé pour l'année précédente sera consigné et bloqué par le notaire (jusqu'à accord ou jugement).

En ce qui concerne les autres lots :

Pas d'application.

Dispositions administratives

- Prescriptions urbanistiques

En ce qui concerne le lot 1 et le lot 2 :

Pour satisfaire aux prescrits des articles D. IV. 97, 99 et 100, 102 du CoDT et puisque l'ensemble des informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, le Notaire instrumentant a, par lettre recommandée datée du 25 mai 2023, sollicité ces renseignements à l'Administration communale de Charleroi, dans les formes prévues à l'article R. IV. 97-1 al. 3 du CoDT.

Cette dernière a répondu en date du 23 juin 2023, soit moins de trente jours après l'envoi de la demande :

« 1. Le bien est situé en zone d'habitat au Plan de Secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du dix septembre mil neuf cent septante-neuf et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

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 ;

7. D'après notre base de données, le bien a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) :

- un permis délivré par le Fonctionnaire délégué (article 127) le 24/03/2016, et qui a pour objet « déplacement d'une sirène d'alerte posée sur châssis non fixé au bâtiment », et dont les références sont P127/2016/0015 (Délivré)(parcelle 01 C 190 L, Boulevard Joseph Tirou – Charleroi) – Demandeur à l'époque : SPF INTERIEUR ;

- un permis d'urbanisme délivré le 12/08/2005 et qui a pour objet « Placer un Abribus », et dont les références sont : RA-44402(Délivré)(parcelle 01 C 190 L, Boulevard Joseph Tirou-Charleroi) – Demandeur à l'époque : Hydra NA 3 DECAUX

- un permis d'urbanisme refusé le 10/07/2018, et qui a pour objet « régularisation du placement d'enseigne », et dont les références sont : CPURB/2017/0543 (Demande irrecevable)(parcelle 01 C 190 L, Boulevard Joseph Tirou – Charleroi)-Demandeur à l'époque : RYTHME DU MONDE

- un permis d'exploiter délivré le 15/01/1980, et qui a pour objet « Maintenir en activité un dépôt de 15.000 litres de mazout en un réservoir enfoui, combustible liquide destiné à alimenter les deux brûleurs des deux chaudières du chauffage central et 22 garage et boxes séparés (rez et sous-sol). », et dont les références sont : PX/1980/0034(Délivré)(parcelle 01 C 190 L, Boulevard Joseph Tirou – Charleroi) – Demandeur à l'époque : Henri ABRASSART.

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 ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

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 parties 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 ;

18. Le bien est situé dans un des périmètres de remembrement urbain au sens de l'article D. V.9 du CoDT : PRU1 – Quartier de la Ville Basse (2.64), Quartier de la Ville Basse (2.64) ;

30. En annexe vous trouverez les éléments fournis par le service de la voirie communale concernant les thématiques suivantes existence 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 tenue de la situation des lieux. De même, 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 ;

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)) ;

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 dorée d'un revêtement solide : oui ;

Voirie d'une largeur suffisante : oui ;

Plan d'alignement : pas de renseignement en notre possession »

En ce qui concerne le lot 3 :

Pour satisfaire aux prescrits des articles D. IV. 97, 99 et 100, 102 du CoDT et puisque l'ensemble des informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, le Notaire instrumentant a, par lettre recommandée datée du 25 mai 2023, sollicité ces renseignements à l'Administration communale de Charleroi, dans les formes prévues à l'article R. IV. 97-1 al. 3 du CoDT.

Cette dernière a répondu en date du 23 juin 2023, soit moins de trente jours après l'envoi de la demande :

« 1. Le bien est situé en zone d'habitat au Plan de Secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du dix septembre mil neuf cent septante-neuf et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

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 ;

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 parties 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 ;

30. En annexe vous trouverez les éléments fournis par le service de la voirie communale concernant les thématiques suivantes existence 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 tenue de la situation des lieux. De même, 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 ;

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)) ;

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 dorée d'un revêtement solide : oui ;

Voirie d'une largeur suffisante : oui ;

Plan d'alignement : non. »



En ce qui concerne le lot 4 :

Pour satisfaire aux prescrits des articles D. IV. 97, 99 et 100, 102 du CoDT et puisque l'ensemble des informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, le Notaire instrumentant a, par lettre recommandée datée du 25 mai 2023, sollicité ces renseignements à l'Administration communale de Libin, dans les formes prévues à l'article R. IV. 97-1 al. 3 du CoDT.

Cette dernière a répondu en date du 19 juin 2023, soit moins de trente jours après l'envoi de la demande :

« Ce(s) bien(s) est (sont) situé(s) en **zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau** adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 05/12/1984 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le(s) bien(s) précité(s) ;

Ce(s) bien(s) n'est (ne sont) par repris en zone d'aléa d'inondation ;

Il(s) en (sont) repris en zone de prévention forfaitaire théorique des captages ;

Ce(s) bien(s) est (sont) situé(s) en zone résidentielle à densité moyenne au **schéma de développement communal (SDC)** adopté par le Conseil communal de LIBIN en séance du 26/05/2016 et entré en vigueur le 11/02/2017 ;

Ce(s) bien(s) est (sont) soumis aux prescriptions urbanistiques relatives au aire résidentielle de densité moyenne au Guide Communal d'Urbanisme (GCU) de Libin approuvé par le Conseil communal et entré en vigueur le 9/11/2020 ;

Ce(s) bien(s) est (sont) repris au PASH en zone d'assainissement suivante :

Ib : Collectif < 2000 EH

Ce(s) bien(s) bien(s) n'a (n'ont) pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Ce(s) bien(s) ne fait (font) par partie d'un lotissement non prérimé ;

Ce bien bénéficie d'un accès à une voirie publique.

Ce(s) bien(s) ne fait (font) par l'objet :

-de mesures d'expropriation ;

-d'un plan particulier d'aménagement ou de remembrement ;

-d'un droit de préemption ;

-d'une servitude de non aedificandi ou de mesures d'alignement ;

-de mesures propres à la législation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;

-de mesures particulières relatives aux monuments et sites, mines, carrières et sites désaffectés ;

-d'emprise en sous-sol pour une canalisation pour le transport de produits gazeux ;

-de mesures de sauvegarde ou de classement

-d'une inscription dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués ;

-d'un constat d'infraction urbanistique ou environnemental ;

- d'un périmètre de Natura 2000 ; »

Les biens sont cédés avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment de la législation et réglementation en matière d'urbanisme ainsi que des arrêtés des pouvoirs publics, qui peuvent les affecter. Chacune des parties aura pu vérifier personnellement et antérieurement à l'adjudication, au moyen des différentes sources d'informations mises à sa disposition (commune, administrations, <http://geoportail.wallonie.be/walonmap>, autres outils en ligne ...), la situation administrative des biens et l'affectation qu'elle entend leur donner au regard de la législation et de la réglementation, ainsi que la conformité urbanistique et administrative des actes et travaux qui y ont été exécutés, le cas échéant.

Il est précisé que les informations communiquées aux présentes résultent de documents et informations reçues des parties et des administrations, et vantées, de bonne foi par le(s) Notaire(s) soussigné(s), ce(s) dernier(s) n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude.

Page 12 de 29

Il résulte des vérifications faites (et à l'exception de ce qui est éventuellement stipulé ci-avant), que les biens objets des présentes n'ont fait l'objet d'aucun permis délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme daté de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter les actes et travaux nécessitant tel permis ou certificat.

Il est d'autre part rappelé

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens aucun des travaux et actes visés à l'article D. IV4 du CoDT (dont les parties reconnaissent avoir parfaite connaissance notamment pour en avoir reçu lecture commentée à l'instant) à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

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

Compte tenu du caractère judiciaire de la vente publique dont il est question, l'attention

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

- Etat du sol - Assainissement

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur les aspects suivants :

En vertu de la législation wallonne, la présence de terres polluées dans le sol peut être considérée comme des déchets, ce qui peut contraindre le propriétaire à une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination), une obligation de prendre des mesures de sécurité ou de suivi, ou à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation. Ces obligations peuvent être lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales.

En vertu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT (anciennement l'article 85 du CWATUPE), le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives aux biens inscrites dans la banque de données de l'état des sols.

Pour chaque lot et chaque parcelle, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 8 juin 2023 énonce ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan 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 ».

Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, ce jour, par remise en mains propres.



Le vendeur, sans que l'acheteur exige de lui des investigations préalables, déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme de la BDES.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

L'acquéreur reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession. Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention.

- Observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties déclarent que le bien vendu n'est pas situé en zone agricole au plan de secteur ni déclaré dans le SIGeC, de sorte qu'il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

- Environnement

Le vendeur déclare que les biens ne font l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter).

- Citerne à mazout

Le notaire soussigné signale que le bien objet des présentes n'est pas équipé d'une citerne à

mazout de trois mille litres ou plus.

- Détecteurs d'incendie

Il est donné à connaître de l'obligation d'équiper le bien objet des présentes de détecteurs incendie depuis le premier juillet deux mil six.

L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle.

- Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire soussigné déclare que le vendeur ne lui a remis, pour le bien présentement vendu, aucun dossier d'intervention ultérieure conforme à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001.

Il apparaît que des travaux ont cependant été réalisés sur le bien vendu depuis le 1er mai 2001, ce qui imposait l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure.

Par le seul fait de l'adjudication, l'adjudicataire acceptera que l'adjudication se fasse sans transmission du dossier d'intervention ultérieure. Il est informé qu'il sera tenu de l'obligation de constituer à ses frais un tel dossier et ce, sans recours contre le vendeur.

- Installations électriques

En ce qui concerne le lot 1:

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Règlement général sur les Installations électriques, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 8 août 2023, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, il a été constaté par l'organisme agréé que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Aux termes d'un délai de 18 mois à compter du procès-verbal, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acheteur reconnaît avoir été 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

Page 14 de 29

En ce qui concerne le lot 2 :

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Règlement général sur les Installations électriques, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 8 août 2023, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, il a été constaté par l'organisme agréé que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Aux termes d'un délai de 18 mois à compter du procès-verbal, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acheteur reconnaît avoir été 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

En ce qui concerne le lot 3 :

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Règlement général sur les Installations électriques, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Le vendeur déclare ne pas avoir fait exécuter de contrôle dans le sens du Règlement général sur les installations électriques, dès lors qu'il est nécessaire de rénover entièrement l'installation électrique.

L'adjudicataire devra en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure, et ne pourra mettre en service la nouvelle installation électrique qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

En ce qui concerne le lot 4 :

Pas d'application.

- Certificat de performance énergétique

En ce qui concerne le lot 1 :

Un certificat PEB portant le numéro 20230913000543 a été établi par l'expert PISETTA Jean-François, le treize septembre deux mille vingt-trois et l'acquéreur reconnaît en avoir reçu l'original. (pour plus d'information <https://energie.wallonie.be/fr/acheter-vendre-louer-le-certificat-peb.html?IDC=8789>)

En ce qui concerne le lot 2 :

Un certificat PEB portant le numéro 20230913000674 a été établi par l'expert PISETTA Jean-François, le treize septembre deux mille vingt-trois et l'acquéreur reconnaît en avoir reçu l'original. (pour plus d'information <https://energie.wallonie.be/fr/acheter-vendre-louer-le-certificat-peb.html?IDC=8789>)

En ce qui concerne le lot 3 :

Aucun certificat de performance énergétique se rapportant au bien n'a été établi au vu de son état de ruine.

En ce qui concerne le lot 4 :

Pas d'application.

- Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (walonmap).

- Aide de la Région Wallonne

Il n'a pu être fait de déclaration à ce sujet.

- Contrat particulier

Il n'a pu être fait de déclaration à ce sujet.

- Droit de préférence, option d'achat ou droit de préemption conventionnels



Il n'a pu être fait de déclaration à ce sujet.

- Fluxys et Impétrants

L'acheteur reconnaît que son attention a été attirée 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.

- CertIBEau

Le vendeur déclare que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021. Il n'a donc pas demandé de CertIBEau.

L'acquéreur déclare savoir et accepter qu'aucune garantie de conformité ne lui est donnée par le vendeur.

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.

- D'un état hypothécaire délivré par le bureau Sécurité Juridique de Charleroi 1, le 27 février 2024 et complémentaire du 25 avril 2024, il résulte que les biens objets des présentes sont grevés : ...
- D'un état hypothécaire délivré par le bureau Sécurité Juridique de Neufchâteau, le 26 avril 2024, il résulte que les biens objets des présentes sont grevés : ...

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.

Page 16 de 29

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

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

Condition suspensive de crédit

Aucune condition suspensive de crédit ne pourra être insérée.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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



i) Si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

Page 18 de 29

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.

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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, comparaître devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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



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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

Page 20 de 29

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 adjugé 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 adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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



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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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.

Page 22 de 29

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 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 ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

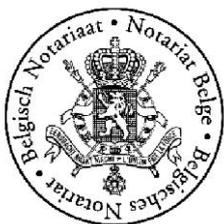
Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

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 pour cent (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 consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. 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. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

DECLARATIONS FISCALES

Confirmation de l'identité

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

DONT PROCES-VERBAL,

Etabli en mon étude à Montignies-sur-Sambre, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par Nous, Notaire.

Suivent les signatures

Pour expédition conforme

