

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE.

Le

Nous, Maître Olivier GILLIEAUX, Notaire à Charleroi, à ce commis pour procéder à l'adjudication publique des biens ci-après décrits ainsi qu'aux opérations d'ordre, par ordonnance rendue par Monsieur Bernard LEBEAU, Juge des Saisies au Tribunal de Première Instance du Hainaut, division Charleroi, en date du **1<sup>er</sup> mars 2024**, prorogée par une ordonnance ce même Juge, en date du **8 mai 2024**, dont les expéditions demeureront ci-annexées, avons établi les conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous.

**A LA REQUETE DE :**

\*\*\*

**A CHARGE DE :**

\*\*\*

Ci-après dénommé invariablement "**le vendeur**" ou "**les vendeurs**".

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**Description des biens vendus**

Ville de Charleroi – 5<sup>ème</sup> division  
section de Gilly – 2<sup>ème</sup> division  
(Revenu cadastral : 665€)

Une maison d'habitation avec remise et jardin, l'ensemble situé rue des Nutons, 8, cadastré selon matrice cadastrale récente section A numéro 0995BP0000 pour une contenance de 4 ares 70 centiares, tenant à ladite rue et à divers propriétaires.

**Rappel de plan**

Tel que ce bien est repris sous teinte orange et sous dénomination « Lot 2 » aux deux plans dressés par le Géomètre-Expert Hassen EL HARCHI, à Sambreville, le 25 janvier 2019 ; lesquels plans sont demeurés annexés à l'acte reçu par les Notaires Jean-François GHIGNY, à Fleurus, et Benoît LAMBRECHTS, à Gilly, en date du 5 avril 2019.

**NE FONT PAS PARTIE DE LA VENTE :**

- les panneaux photovoltaïques installés sur la toiture du bien **présentement vendu, ceux-ci demeurant la propriété du bien voisin, sis rue des Nutons, numéro 6, repris sous « Lot 1 » au plan de division ci-avant mentionné,**

**pendant la durée du droit de superficie constitué au profit de celui-ci sur ladite toiture.**

### **Origine de propriété**

\*\*\*

L'ensemble ci-après dénommé invariablement "**le bien**".

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

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

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

### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (65.000,00-EUR)**.

### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à **MILLE EUROS (1.000,00-EUR)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum **MILLE EUROS (1.000,00-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 **lundi 23 septembre 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 1<sup>er</sup> octobre 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**

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire soussigné le **lundi 7 octobre 2024 à 10h00**, sous réserve d'une modification sollicitée par le Notaire soussigné.

### **Publicités**

A partir du **lundi 12 août 2024**, la présente vente sera annoncée par voie

d'affiches placardées à l'étude du Notaire soussigné et sur le bien susvanté et fera l'objet d'une publicité sur internet par le biais des sites IMMOWEB.BE et IMMO.NOTAIRE.BE.

### **Visites**

Les visites du bien seront effectuées sur demande par la S.R.L. « PENTACO » (GIL - Service notarial) et ce à partir du **lundi 26 août 2024 jusqu'au mardi 1<sup>er</sup> octobre 2024 inclus**, étant entendu que tout rendez-vous devra être pris au plus tard le lundi 30 septembre 2024 à 19h00.

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

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance – Occupation**

**Le bien vendu est actuellement occupé par le vendeur.**

**L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la présence de ce dernier, dans l'hypothèse où celui-ci serait toujours dans les lieux après l'adjudication et le paiement du prix.**

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 et au plus tôt 15 jours après la signification de l'extrait analytique prévue par l'article 1598 du Code Judiciaire.

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

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

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

**L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous les encombrants qui pourraient subsister dans le bien dont question.**

### **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.

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

#### **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 recours contre le vendeur de bonne foi, ni droit de renoncer à la vente, ni des chefs de mauvais état des bâtiments, vétusté, vices de construction et vices du sol ou du sous-sol, que tous ces vices soient apparents ou cachés, ni du chef de mitoyenneté avec les propriétés voisines des murs, clôtures, haies et fossés séparatifs.

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

**Pour autant que de besoin, le Notaire soussigné rappelle en outre que, conformément à l'article 1649 du Code civil, s'agissant d'une vente faite par autorité de justice, le vendeur n'est pas tenu des vices cachés relatifs au bien prédécrit.**

**Le Notaire soussigné attire en outre l'attention des amateurs sur le fait qu'aucune garantie ne peut être donnée quant l'état du bien éventuellement délaissé par l'occupant.**

#### **Limites – Contenance**

La description cadastrale ainsi que la contenance sont communiquées à titre indicatif. L'exactitude de ces données n'est pas garantie par le vendeur sauf le recours contre le géomètre auteur des plans éventuellement susénoncés.

Toute différence entre la superficie réelle et la superficie mentionnée au présent acte, même si elle est supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'adjudicataire, et ne donnera pas lieu à adaptation du prix ni recours contre le vendeur.

Il en est de même des limites du bien vendu ; le cas échéant, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du bornage dudit bien.

#### **Mitoyennetés - Servitudes**

Le bien est vendu avec les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

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.

#### **Rappel de conditions spéciales**

A l'acte reçu par les Notaires Jean-François GHIGNY, à Fleurus, et Benoît LAMBRECHTS, à Gilly, en date du 5 avril 2019, on peut lire textuellement ce qui suit :

*« Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.*

*Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.*

*La partie venderesse a déclaré n'avoir connaissance d'aucune servitude grevant le bien et n'en avoir personnellement concédé aucune, à l'exception de ce qui est dit ci-après.*

*I. L'acte reçu par le Notaire Jean FRANCOIS, à Lambusart le 3 juillet 1970, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi, le 17 juillet 1970, sous le volume 5603 numéro 25 stipule littéralement ce qui suit :*

*« PASSAGE RESERVE*

*Le donateur se réserve expressément au titre de droit personnel, tant pour lui-même, qu'en faveur de son épouse \*\*\*, l'usage de l'accès permettant d'aller et de venir directement de sa propriété à la Chaussée de Ransart. Ce, en passant par l'espace libre qui s'étend entre la limite Sud de la parcelle 814/R et la maison comprise dans le bien donné, et telle au surplus que ladite voie d'accès est actuellement utilisée.*

*Ce passage servira tant au donateur et à son épouse qu'à leurs ayants cause, notamment les locataires des garages, remises et entrepôts se trouvant dans la cour intérieure dont le donateur reste propriétaire.*

*Le donateur aura seul la charge d'entretenir le passage et d'y faire toutes les réparations qu'il y aura lieu.*

*Au décès du donateur et de son épouse, ou lors de leur départ définitif des lieux, le droit présentement réservé tombera de soi-même en désuétude.*

*Il est bien entendu que la présente réserve n'est constitutive d'aucune manière d'une servitude grevant la propriété donnée.*

*MISE AU POINT*

*Comme dit supra, le bien donné comporte une emprise d'environ quinze centiares à détacher de la parcelle numéro 814/Q, laquelle reste appartenir au donateur.*

*Il est précisé que cette emprise résulte du prolongement en droite ligne, jusqu'à la bordure de la rue des Nutons, de la limite séparative des parcelles contiguës numéros 814/R et 814/Q. Limite qui, antérieurement, épousait le contour de la maison n°6 et rejoignait la dite rue suivant l'axe du mur mitoyen entre les maisons 6 et 4. »*

*II. Les conditions générales annexées aux plans dressés par le Géomètre-Expert Hassen EL HARCHI, précité, à Sambreville, le 25 janvier 2019, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, stipulent ce qui suit :*

*« 1. Il est créé une servitude de passage reprise en pointillés bruns au plan pour usage à pieds et pour véhicules devant avoir accès aux lots 2 et 3.*

*Cette servitude*

*a. Grève le lot 1 au profit des lots 2 et 3 (cour commune à la batterie de garages).*

*b. Grève le lot 2 au profit du lot 3 (cour commune à la batterie de garages).*

c. Grève le lot 2 au profit du lot 1 pour l'accès à son garage.

Cette servitude de passage devra rester libre de toutes entraves.

2. La limite avec le domaine public est présumée ainsi que la limite TR22-CB25.

Le mur MR 200-295 est présumé privatif au lot 1.

Les murs MR295-CB162-LM188-294-CB155 sont présumés privatifs au lot 1.

Le sommet LM294 approximatif est l'angle extérieur de la remise du lot 1.

La clôture C8155-154, piquets de béton+fils, est présumée privative à la parcelle 813d2.

Les murs extérieurs des garages sont de vieux murs d'une épaisseur de +/- 20cm entre contreforts de +/- 47cm d'épaisseur. Ils sont considérés privatifs aux garages et la cour (lot 3) entre LM219 et 207.

Les espaces entre contreforts occupés par les voisins sont considérés leurs appartenant.

Plusieurs contreforts n'ayant pu être levés, la répartition de ces murs est donc incomplète.

S'il existe un égout commun aux lots 1 et 2, il est déclaré copropriété des lots 1 et 2.

Chaque garage (lots 4 à 13) est propriétaire de la toiture qui le couvre, les murs de séparation de garages sont déclarés mitoyens.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales des versants côté rue des Nutons des habitations des lots 1 et 2 sont reprises par les descentes d'eau EP2 et EP3 au plan, EP4 reprenant les eaux venant de EP3.

- La descente d'eau EP1 reprend les eaux les eaux pluviales du versant des habitations du lot 1 du sommet CB47 ou sommet A.

- La descente EP4 reprend les eaux pluviales du versant côté jardins du lot 1 au sommet A M1292 ainsi que les eaux pluviales des mêmes versant des habitations du lot 2.

- EP6, reprend celles des lots 6 à 8, EP5, celles des lots 4 à 6, EP7 celles des lots 12 et 13, EP8, celles des lots 10 et 11 et EP9, celles du lot 9.

- Apparemment, toutes les eaux pluviales des lots 4 à 13 sont reprises dans une chambre de visite située sous EP8 envoyant les eaux vers le filet d'eau repris au plan aboutissant dans l'avaloir B apparemment raccordé à l'égout communal.

Ces situations pourront subsister et le réseau d'évacuation des eaux de toitures des garages est copropriété des lots 4 à 13.

Frais inhérents aux parties communes.

Tous ces frais se répartiront en parts égales entre les lots concernés. Toutefois si l'auteur du dommage est connu, il en supportera seul les conséquences.

3. La cave du lot 2 est grevée.

a. d'une servitude de surplomb au profit du rez-de-chaussée du bien voisin - Lot 1, d'une contenance de 22m2.

b. d'une servitude de canalisation au profit du lot 1.

4. L'entretien et réparation du versant de la toiture du lot 1 situé du côté de la servitude de passage sera fera suivant des quotités suivantes :

Lot 1 : 19/20

*Lot 2 : 1/20*

*Si l'auteur du dommage est connu, il en supportera seul les frais.*

*5. Un droit de superficie sera concédé au profit du lot 1, pour les panneaux photovoltaïques, se trouvant sur le toit du lot 2.*

*6. La limite EST :*

*La limite avec les parcelles 819b et 820f est fixée suivant une situation de fait et que l'accès est obstrué par des blocs en parpaings, que cette situation existe depuis plus 30 ans.*

*Remarque importante :*

*Le cadastre, document purement fiscal, ne peut être pris en considération que comme élément confirmatif de documents existants. Il est sans valeur en cas de contradiction avec la situation des lieux, par exemple, et ne constitue qu'une source de simples renseignements en l'absence de documents et de possession. »*

*Pour autant que de besoin, le lot 3 dont question ci-avant est repris aux plans prévautés et cadastrés selon précadastration sous le nouvel identifiant parcellaire section A numéro 995CP0000.*

*III. L'acte reçu par le Notaire Jean-François GHIGNY, de résidence à Fleurus, et le Notaire Bernard GROSFILS, de résidence à Lodelinsart, le 11 février 2019, contenant vente du lot 1 repris aux plans prévautés, cadastré selon précadastration sous le nouvel identifiant parcellaire section A numéro 995AP0000, pour une contenance de quatre ares vingt-neuf centiares (04a 29ca), au profit de \*\*\* et \*\*\*, stipule littéralement ce qui suit :*

*« C.4. DROIT DE SUPERFICIE*

*En raison du fait de la vente des panneaux dont question ci-avant, le vendeur déclare :*

*- octroyer à l'acquéreur de la maison située à Gilly, rue des Nutons 6 présentement vendue, qui accepte, un droit de superficie (désigné ci-après "le Droit de Superficie") à titre gratuit sur la toiture de la maison d'habitation située à Gilly, rue des Nutons, 8, anciennement cadastrée section A partie du numéro 0814WP0000, ayant reçu un nouvel identifiant parcellaire section A numéro 995BP0000, repris au plan, dressé par le Géomètre expert Hassen EL HARCHI, précité, sous la dénomination de « Lot 2 ».*

*- pour un terme non résiliable, défini ci-après ;*

*- où il est en même temps prévu que ce Droit de superficie comprend/englobe tous les accessoires du Système entier, y compris les tuyaux nécessaires, les raccordements, les cabines de tension, les tableaux de commande et de mesure afin de pouvoir exploiter le Système ainsi que les installations électriques qui y sont couplées.*

*- Du fait de l'octroi du Droit de superficie et de la renonciation au droit d'accession en découlant, le Système appartiendra à l'acquéreur en toute propriété durant toute la durée du Droit de superficie.*

*Le vendeur déclare expressément reconnaître le droit de propriété exclusif de l'acquéreur sur le Système pendant la durée du Droit de superficie.*

*Le présent engagement suivra le Bien Immobilier et sera transféré à tout acquéreur du Bâtiment.*

#### C.4.1. Conditions générales

##### C.4.1.1 Durée du Droit de superficie

C.4.1.1.2. *Le Droit de superficie prend cours à partir de la signature du présent contrat, et courra pour une période équivalant à la durée de vie des panneaux photovoltaïques.*

##### C.4.1.2. Utilisation, entretien et réparation du système

C.4.1.2.1. *Le vendeur octroie à l'acquéreur le Droit de superficie, défini ci-dessus, sur la toiture pour l'utilisation du Système.*

C.4.1.2.2. *Le Droit de superficie est exclusif, le vendeur ou son futur acquéreur n'organisera pas d'activités sur le Bien restant lui appartenir ayant une influence sur le Système, sans le consentement préalable et écrit de l'acquéreur.*

C.4.1.2.3. *Le Système, les conduites qui ont été placées, le tableau de distribution et de mesure de même que les autres éléments installés par le vendeur deviennent et restent la propriété de l'acquéreur pendant toute la durée du Droit de superficie.*

C.4.1.2.4. *L'acquéreur disposera, pendant toute la durée du présent Droit de superficie, d'une servitude d'utilisation de l'infrastructure électrique (y compris, sans s'y limiter, la cabine d'électricité) du vendeur, afin de maintenir le Système concerné opérationnel à tout moment, d'injecter l'électricité qui n'est pas utilisée par l'Utilisateur du Système dans le réseau de distribution. Cette servitude comprend également le point de raccordement et d'injection (avec numéros EAN) au réseau de distribution, qui est nécessaire pour l'injection d'électricité dans ce réseau de distribution.*

*Le vendeur déclare également octroyer, pour la durée du Droit de superficie, une servitude :*

*- d'usage, d'accès, de passage, d'inspection, ainsi que le droit d'y effectuer tout travail dans le cadre de l'entretien/du fonctionnement/du maintien,... du Système, ainsi que de son raccordement au réseau d'électricité, ainsi que le passage d'électricité; le tout en veillant à ne pas perturber l'exploitation du Bâtiment par le vendeur;*

*- à partir de et s'étendant aux espaces, conduites, locaux et équipements utiles au Système ;*

*- étant entendu que les Parties conviennent que les servitudes qui seraient éventuellement à établir à titre complémentaire, seront réciproquement réglées « en bon père de famille » et, à défaut, conformément aux dispositions légales.*

C.4.1.2.5. *Les coûts afférents au système et à son utilisation sont à charge de l'acquéreur. Les coûts d'entretien et les travaux de réparation du système sont à charge de l'acquéreur.*

C.4.1.2.6. *Le vendeur s'engage à garantir la jouissance paisible de l'acquéreur du Droit de superficie, des servitudes et du Système et, en outre, sans limitation, à conserver la toiture en l'état, à s'opposer et à s'abstenir de tous travaux qui peuvent influencer l'ombrage de la toiture sur lequel le Système a été installé et le Droit de*

*superficie est concédé, et s'abstenir de modifier l'affectation du Bien uniquement dans la mesure où cette modification a une influence négative sur le Droit de superficie, les servitudes et sur le Système et sa production.*

*C.4.1.3. Entretien, travaux de réparation et autres travaux de construction de la toiture*

*C.4.1.3.1. Les parties connaissent l'état dans lequel se trouve la toiture. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, la toiture n'est pas affectée de vices et ne présente pas de manquements de nature à entraver l'exploitation du Système.*

*Le vendeur doit immédiatement informer l'acquéreur de la maison numéro 6 :*

*a) lorsqu'après contrôle visuel il semble que l'état de la toiture s'est détérioré par rapport à l'état du Bien, tel que déterminé dans l'état des lieux, étant entendu que le Tréfoncier procédera fréquemment à des contrôles visuels ;*

*b) lorsqu'il souhaite faire réaliser d'autres travaux sur le Bien, lesquels ont ou peuvent avoir un impact sur l'état ou l'accessibilité de la toiture ;*

*c) lorsqu'il souhaite faire réaliser des travaux qui peuvent avoir de l'influence sur la cabine d'électricité et/ou les raccordements et câbles et/ou la production du Système ;*

*d) lorsqu'il souhaite faire réaliser des travaux pour lesquels le Système devrait être mis en inactivité temporairement ou déconnecté du réseau public ;*

*e) lorsqu'il a connaissance de travaux qui peuvent avoir de l'influence sur l'état, l'accessibilité ou l'ombrage de la toiture.*

*C.4.1.3.2. Sauf cas de force majeure, le vendeur s'engage à ne pas entreprendre des travaux de réparation et de construction, tels que visés à ci-avant, ni à apporter des modifications sur la toiture qui impliqueraient une baisse de la puissance ou de la performance du Système sans accord préalable de l'acquéreur.*

*Si le vendeur devait faire appel à un professionnel pour effectuer des travaux sur la toiture, l'acquéreur s'engage à respecter les instructions et exigences dudit professionnel si celles-ci sont en rapport avec les panneaux photovoltaïques.*

*Les frais dus par la réalisation des exigences dudit professionnel seront supportés par le tréfoncier.*

*C.4.1.3.3. Pendant toute la durée du droit de superficie, l'acquéreur s'engage à ne pas changer le type ou la nature du système ou de le remplacer par un système d'autre type ou nature.*

*C.4.1.4. Assurance dégâts d'incendie et des forces de nature*

*L'acquéreur de la maison numéro 6, pour le système, et le vendeur, pour le bâtiment et la Toiture, souscriront une assurance les couvrant contre l'incendie, les dégâts des eaux et de tempêtes et tous effets des forces de nature.*

*C.4.1.5. Cession*

*Le vendeur s'engage à attirer l'attention des éventuels futurs acquéreurs du Bâtiment ou des autres ayants cause et ayants droits sur les clauses du présent contrat, et se porte fort de l'acceptation formelle par les futurs acquéreurs, ainsi que par*

*éventuels locataires (actuels ou futurs) des clauses du présent contrat afin qu'elles leur soient opposables. Le Droit de superficie, les servitudes et les clauses du présent contrat sont opposables aux acquéreurs ou autres ayants causes et ayants droits en vertu de la transcription du Droit de superficie et des servitudes.*

*C.4.1.6. Remise dans l'état initial*

*A la fin du droit de superficie, le propriétaire des panneaux s'engage à les faire enlever, ainsi que les accessoires, sans que cela entraîne des dégâts à la toiture.*

*C.4.1.7. Dédommagement*

*Si le vendeur, agissant éventuellement avec l'accord de l'acquéreur, exécute des travaux de réparation ou des travaux de modification au bâtiment ou à la toiture, ou s'il autorise des plantations ou des constructions sur le terrain, le bâtiment ou la toiture ou prend d'autres mesures rendant les panneaux non opérationnels pendant une période de plus d'un mois, l'acquéreur aura le droit de percevoir un dédommagement égal au manque à gagner inhérent au système et ce, pendant toute la durée où les panneaux sont hors service.*

*Le manque à gagner inhérent au système concerne la baisse des recettes inhérente à la vente des certificats verts.*

*C.4.1.8. Responsabilité vis-à-vis des tiers*

*Si le système est détérioré par un tiers et si le vendeur dispose d'un droit d'indemnisation à l'égard d'un tiers, l'acquéreur sera subrogé dans ses droits afférents aux dégâts causés par ce tiers au système.*

*Si le bâtiment ou la toiture ont été endommagées par un tiers et si l'acquéreur dispose d'un droit d'indemnisation à l'égard dudit tiers, le vendeur sera subrogé dans ses droits afférents aux dégâts causés par ce tiers au bâtiment ou la toiture.*

*C.4.1.9. Divers*

*C.4.1.9.1 Les modifications ou ajouts apportés au présent contrat doivent être stipulés par écrit*

*C.4.1.9.2. Le présent contrat est régi par le droit belge et le tribunal compétent sera celui de l'arrondissement judiciaire où est situé le domicile de l'acquéreur.*

*C.4.1.9.3. Si certaines clauses du présent contrat s'avèrent être nulles ou non applicables, cela n'impliquera pas que les autres clauses soient nulles ou non applicables et celles-ci resteront entièrement en vigueur. Les parties s'engagent à ce que l'objet du présent contrat soit atteint et qu'il soit des lors remédié à l'éventuelle nullité ou non-applicabilité partielle de certaines clauses. Cela signifie que les clauses/dispositions nulles ou non applicables seront remplacées par d'autres clauses/dispositions valables et applicables produisant les effets économiques les plus similaires en fonction de l'objet et de l'esprit du présent contrat.*

*C.4.1.9.4. Chaque demande ou communication en exécution de l'une des dispositions du présent contrat doit être notifiée par écrit.*

*C.4.1.9.5. Tous les impôts et taxes de quelque nature qu'ils soient concernant le Système et sa mise en place (dont la constitution du présent droit de superficie) sont à la charge de l'acquéreur.*

*Tous les impôts et taxes de quelque nature qu'ils soient concernant la toiture restent à la charge du vendeur.*

*Pendant toute la durée du Droit de superficie, le vendeur est tenu, à ses frais, de respecter les prescriptions de la législation et des réglementations afférentes à la toiture.*

*C.4.1.9.7. Le titre constitutif du Droit de superficie et des servitudes précités sera transcrit dans registres de l'Administration de la documentation patrimoniale (article 3 de la loi du 10 janvier 1824 sur le Droit de superficie) afin que celui-ci puisse être opposé à des tiers. Les frais, droits et honoraires résultant de la passation de tout acte en rapport avec le présent Droit de superficie sont à la charge de l'acquéreur. Le vendeur s'engage, lors de chaque aliénation du bâtiment, ainsi que lors de la constitution de tout droit ou de toute sûreté réel(le) grevant le bâtiment en faveur d'un tiers, à assurer l'opposabilité parfaite du présent Droit de superficie et du droit de propriété de l'acquéreur. »*

***La propriété des panneaux installés sur la toiture du bien présentement vendu appartient au propriétaire de l'immeuble voisin dénommé « Lot 1 », ci-avant décrit, pendant la durée du droit de superficie constitué au profit de celui-ci sur ladite toiture.***

***La toiture du bien présentement vendu a reçu le nouvel identifiant parcellaire section A numéros 995BP0001 et 995BP0002. ».***

Les adjudicataires seront purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs à l'égard des susdites stipulations et servitudes, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

#### **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

Pas d'application dans le cadre de la présente vente.

## Situation administrative du bien vendu

### 1.- GENERALITES

De façon générale, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur les vendeurs, les amateurs se déclarent avertis de ce qu'ils ne peuvent demeurer passifs, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées - par le vendeur ou par l'intermédiaire professionnel chargé de la vente - 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 présentement vendu 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.

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.

### 2.- SITUATION EXISTANTE – AFFECTATION – BIENS RURAUX

#### a) Situation existante

Le bien est actuellement affecté à usage de **maison d'habitation**.

#### b) Affectation

Les amateurs sont invités à mener toutes démarches utiles de leur côté pour se procurer l'intégralité des informations pertinentes à ce sujet.

Quoi qu'il en soit, le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que les adjudicataires voudraient donner aux biens, ces derniers faisant de cette question leur affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.

#### c) Bien ruraux

Les biens présentement vendus ne sont ni situés en zone agricole, ni inscrits dans le SiGeC.

### 3.- RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

#### a) Informations visées à l'article D.IV.97 du CoDT

En vue de répondre au prescrit de l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial bis, le Notaire soussigné a interrogé la Ville de Charleroi à l'effet de recevoir l'ensemble des renseignements urbanistiques visés à l'article D.IV.97 dudit Code.

Suite à la demande d'informations dont question, l'Administration Communale de Charleroi a répondu en date du 24 juin 2024 ce qui suit :

« 1. *Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) 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 sur le(s) bien(s) précité(s) ;*

*Le bien est situé en Zone de recul, en Zone de constructions résidentielles en ordre continu (contigu, fermé) et en Zone de cours et jardins au P.C.A. 52011-PCA-0002-11 adopté par Arrêté ministériel du 18 juillet 2002 , et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;*

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

*Pour information, il vous est loisible de consulter les éventuelles prescriptions urbanistiques en vigueur via le lien suivant : <http://lainnspvt.viallonie.be/duoesite/theina/index.php>.*

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

- *Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;*
- *Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;*
- *Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;*

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

23. *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...) ;*

34. *Le(s) bien(s) est(sont) repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §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)).*

*(...on omet...)*

*Pour rappel :*

*1° Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le(s) bien(s) aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;*

*2° Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;*

*3° L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ; 4° Les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° du CoDT sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° du CoDT sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;*

*5° Pour toute demande de copie de document, nous vous invitons à remplir le formulaire CADAC que vous trouverez via ce lien : <https://www.charleroi.be/assets/files/Formulaire-de-demande-CADAC.pdf>*

*Ce dernier, dûment complété et signé (inclure également le document de renseignement urbanistique), est à renvoyer :*

*• Soit par courriel à l'adresse mail [cadac@charleroi.be](mailto:cadac@charleroi.be) (de préférence).*

*• Soit par courrier : Service CADAC — Hôtel de Ville de Charleroi — Place Vauban, 14-15 à 6000 Charleroi. Vous pouvez également prendre connaissance du règlement sur la délivrance de copie de document administratif en cliquant sur le lien suivant : <https://www.charleroi.be/assets/files/taxesAndRegulations/2019/06/Copies-de-documents.pdf>.*

*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. »*

Dans un courriel du 22 mai 2024, le service de la voirie communale de Charleroi expose concernant le bien prédécrit :

*« 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 ».*

Aux termes dudit courriel du 24 juin 2024, le bien prédécrit :

– n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

– n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste

de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...);

– n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, qu'il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, qu'il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT ;

– bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type égouttage et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau.

– bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Le bien est repris en aléa **nulle** dans la cartographie des aléas d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement.

L'adjudicataire se déclare averti des conséquences éventuelles de cette classification, notamment sur le plan de l'assurabilité du bien.

Il déclare en outre ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude des renseignements ci-avant fournis (notamment dans le cas où ces derniers se révéleraient inexacts ou incomplets).

*b) Permis délivrés après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 – Certificats d'urbanisme – Certificats de patrimoine – Permis d'environnement*

Conformément à l'article D.IV.99, l'Administration Communale de Charleroi a fait savoir au Notaire instrumentant, outre les informations susvantees, que les biens prédécrits n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir, permis d'urbanisation, permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ni d'aucun certificat d'urbanisme qui date de moins de deux ans ou de certificat de patrimoine valable.

Le bien présentement vendu n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter.

Le Notaire rappelle également :

- l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13*bis* du Code wallon du Logement (décret du 29 octobre 1998) et de l'arrêté d'exécution du 3 juin 2004 relatif au permis de location, à obtenir auprès du Collège communal, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs (à savoir ceux dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants,

b) les petits logements individuels (à savoir ceux dont les pièces d'habitation

et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage et dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup>) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ;

- à moins que ces logements soient situés dans le bâtiment ou le bailleur a établi sa résidence principale et qu'ils soient loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes ;

- à moins que ces logements soient des logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 28° du présent Code, liées par un contrat de colocation;

- sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès ou l'occupation des logements concernés, le danger de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

**Dans son courrier du 24 juin 2024, l'Administration Communale de Charleroi mentionne à ce sujet que « le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de location ».**

c) Infractions urbanistiques

Dans ce même courrier du 24 juin 2024, l'Administration Communale de Charleroi ne révèle l'existence d'aucune infraction constatée par procès-verbal.

**Toutefois, le Notaire attire tout particulièrement l'attention des amateurs sur le fait qu'il existe une discordance entre le plan cadastral et la situation réelle du bien présentement vendu.**

L'attention des amateurs est, en outre, attirée par le Notaire soussigné sur :

a) l'obligation d'obtenir, préalablement à tous actes et travaux visés au CoDT, un permis d'urbanisme ;

b) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;

c) l'obligation corrélative dans le chef de l'adjudicataire de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu ;

d) le risque de se heurter à une attitude réservée des organismes de prêt ou crédit, dans la mesure où la situation infractionnelle constitue une menace pour la valeur de leur gage.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée

comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse des amateurs, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

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

**Le Notaire soussigné rappelle aux amateurs l'importance et la nécessité de vérifier personnellement, préalablement à toute enchère :**

**- 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, service auquel il peut être demandé 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 ;**

**- si le bien objet des présentes peut recevoir la destination qu'ils envisagent de lui donner.**

**Les adjudicataires parfaitement informés de la situation urbanistique du bien présentement vendu ainsi que de toutes les conséquences juridiques qui découlent d'une situation infractionnelle, qu'elles soient civiles, administratives ou fiscales, en feront leur affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.**

*d) Informations complémentaires*

Il est rappelé aux amateurs :

- Qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, 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 un permis d'urbanisme ;

- Que l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité, peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites.

**4.- DONNEES TECHNIQUES - EQUIPEMENTS**

*a) Installations électriques*

Le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens du Chapitre 8.2., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques.

Par procès-verbal du 17 février 2010, dressé par la société SGS, il a été constaté que l'installation **est conforme** aux prescriptions du règlement.

Par conséquent, ladite installation électrique devra être recontrôlée au plus tard le 17 février 2035, sous réserve de toute modification.

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

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire.

b) Certificat de performance énergétique

Le Notaire soussigné déclare qu'en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2010 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2009, un certificat de performance énergétique se rapportant au bien vendu (numéro 20180306019148) a été établi par la SRL CERTINERGIE, certificateur agréé, en date du 6 mars 2018.

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire.

c) Dossier d'intervention ultérieure

L'attention des parties est attirée sur la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien, à remettre, en cas de mutation de propriété, un dossier d'intervention ultérieure (contenant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs) pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Le Notaire soussigné déclare que les vendeurs ne lui ont remis, pour les biens présentement vendus, aucun dossier d'intervention ultérieure conforme à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001.

S'agissant d'une vente forcée, les parties constatent l'impossibilité de remettre aux adjudicataires un dossier d'intervention ultérieure.

Les adjudicataires acceptent que la vente ait lieu sans transmission de ce dossier et sont informés qu'ils seront tenus de l'obligation de constituer à leurs frais un tel dossier. Ils déclarent en faire son affaire personnelle et déchargent le Notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

d) Citerne à mazout

Il n'existe pas dans le bien vendu de citerne à mazout d'une capacité supérieure à 3.000 litres.

e) Citerne à gaz

Il n'existe pas dans le bien vendu de citerne à gaz.

f) Détecteurs incendies

Le Notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur les dispositions du Code Wallon du Logement qui obligent à équiper tout logement individuel ou collectif de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant cours à dater du premier juillet deux mille trois.

A cet égard, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement des détecteurs incendie et décharge le vendeur de toute responsabilité à ce sujet.

g) Panneaux photovoltaïques

**Comme mentionné antérieurement, les panneaux photovoltaïques installés sur le toit du bien présentement vendu appartiennent au propriétaire de l'immeuble voisin, portant le numéro 6, dénommé « Lot 1 » au plan de division dont question ci-avant.**

*h) Panneaux publicitaires*

Le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location se rapportant à un panneau publicitaire.

*i) 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.

*j) CertIBEau*

Le Notaire rappelle aux amateurs que la vente ne constitue pas un fait générateur de la réalisation d'un CertIBEau, mais que le CertIBEau est par contre obligatoire pour tout nouveau raccordement à la distribution publique de l'eau à partir du 1<sup>er</sup> juin 2021.

**5.- ETAT DU SOL**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 14 mai 2024 (soit moins d'un an à dater des présentes), énonce ce qui suit en ce qui concerne les biens prédécrits :

*“ SITUATION DANS LA BDES*

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

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

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

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

Les adjudicataires recevront copie de l'extrait conforme dont question.

**Nonobstant les informations ci-avant délivrées, s'il devait s'avérer postérieurement à l'adjudication que le bien présentement vendu fait l'objet d'une pollution de sol, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le Notaire soussigné, ni contre le vendeur sauf à prouver que ce dernier est l'auteur de ladite pollution.**

**Situation hypothécaire**

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

**Transfert des risques – Assurances**

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire, qui prendra incessamment toute disposition utile en ce qui concerne l'assurance du bien contre

l'incendie et autres risques, dès le moment où l'adjudication devient définitive, à l'entière décharge du vendeur. 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.

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée. Il est précisé que le créancier-poursuivant n'assume aucune obligation d'assurance quant au bien présentement vendu.

### **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. Il sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur qui en résultent.

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 de la signature du procès-verbal d'adjudication.

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.

### **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.

### **Revenu cadastral et réduction des droits d'enregistrement**

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 vendeur d'intervenir à ce propos.

### **Prix et intérêts**

Le prix d'adjudication devra être payé endéans les six semaines à compter de l'adjudication définitive, sans intérêts jusque lors.

**Ensuite, contrairement à ce qui est dit ci-après à l'article 27 des conditions générales de vente, le prix sera productif d'un intérêt de dix pour cent l'an, de plein droit et sans mise en demeure.**

### **Condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire**

Pour autant que de besoin, il est précisé que l'adjudicataire ne pourra pas se prévaloir d'une condition suspensive d'obtention d'un financement. Toute enchère émise sera ferme et irrévocable.

## **B.- CONDITIONS GENERALES 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](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le Notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### **Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

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

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

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

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée 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 créancier-requérant, compareisse 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 créancier-requérant le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le créancier-requérant accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le créancier-requérant ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le Notaire adjudge 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 créancier-requérant 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 créancier-requérant, 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 créancier-requérant 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 créancier-requérant doit payer :

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

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

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

Le créancier-requérant 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 créancier-requérant 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, avec l'accord préalable de la partie requérante, 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.

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**

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%). Il s'élève à :

- un forfait de dix mille euros (10.000 euros) pour les prix d'adjudication de zéro à quinze mille euros (15.000 euros) ;

- cinquante pour cent (50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quinze mille euros (15.000 euros) et jusqu'y compris trente mille euros (30.000 euros) ;

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

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

Article 25bis. 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 créancier-requérant 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 créancier-requérant 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 ou le créancier-requérant 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 ou le créancier-requérant 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'adjudicataire 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'adjudicataire 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'adjudicataire 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'adjudicataire défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'adjudicataire 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 ou le créancier-requérant 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 ou le créancier-requérant 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 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, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- **Le créancier-requérant** : toute personne qui requiert de vendre.
- **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 créancier-requérant et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le Notaire : le Notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. PROCURATION**

Pas d'application.

#### **Confirmation de l'identité**

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

#### **Droit d'écriture**

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par Notaire soussigné.

#### **DONT PROCES-VERBAL**

Dressé à Charleroi, en l'Etude.

Date que dessus.

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